

AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

GARE DE SAINT QUENTIN EN YVELINES

LOTS 2 ET 3

ENTRE LES SOUSSIGNEES

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, créé par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2015, dont le siège est 1 rue Eugène Hénaff, 78192 Trappes Cedex, identifié au SIREN sous le numéro 200 058 782, représenté par son Président en exercice, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS par l'effet de la délibération n° 2020-071 du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2020,

Ayant donné délégation de fonctions et de signature, par arrêté en date du 21 juillet 2020, à Monsieur Bernard MEYER, Vice-Président, délégué au Patrimoine bâti, dûment habilité à signer tous contrats d'occupation du domaine et/ou baux de la compétence du service Optimisation du patrimoine,

Ci-après désignée par « SQY » ou « La Communauté d'Agglomération »

D'une part,

ET

La société dont le siège social se trouve, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro ,

Représentée par en sa qualité de dûment habilité.

Ci-après désignée par « » ou « l'Occupant »

D'autre part,

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

PREAMBULE

SQY est propriétaire sur la gare de SQY – Montigny-le-Bretonneux de plusieurs locaux commerciaux qui ont fait l’objet d’autorisation d’occupation privative du domaine public. A la suite de la rénovation complète de la salle-des-pas-perdus de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, plusieurs commerçants ont été autorisés à occuper le domaine public afin d’y installer des activités de services à destination des usagers de la gare.

Les occupations en cours arrivant à leur terme, les locaux se trouvent disponibles.

Après publicité et sélection préalable, la société a été autorisée à occuper le domaine public communautaire à savoir les lots n° 2 et 3.

Les activités de la société recouvrent sous les appellations suivantes :

-
-

La Communauté d’Agglomération attire particulièrement l’attention de l’Occupant sur sa volonté de voir s’inscrire l’offre commerciale de la Salle des Pas Perdus dans une démarche citoyenne de respect de l’environnement et du développement durable.

Il est rappelé qu’en raison de sa situation et de son affectation, la Salle des Pas Perdus fait partie du domaine public.

La présente convention peut faire l’objet d’un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Chapitre 1 – Généralités

Article 1 – Objet

La Communauté d'Agglomération donne à l'Occupant, qui l'accepte, une autorisation d'occupation temporaire des locaux désignés à l'article 3 ci-dessous.

La présente autorisation est constituée des chapitres 1 à 6, et de ses annexes, l'ensemble constituant un tout juridiquement indivisible. L'Occupant reconnaît également avoir pris connaissance du Règlement Intérieur d'Occupation (annexe 2) qui s'appliquera à l'ensemble des Occupants présents et à venir de la Salle des Pas Perdus, quel que soit leur titre.

L'Occupant a pleinement connaissance du fait que le Règlement Intérieur d'occupation est susceptible d'évoluer et accepte d'ores et déjà de se soumettre aux dispositions actuelles et futures du Règlement Intérieur étant précisé que toute modification dudit Règlement Intérieur fera l'objet d'une information préalable de l'Occupant actuel ou futur dans un délai raisonnable.

L'Occupant reconnaît dès lors avoir pris pleinement connaissance de ces principes et les accepter sans conditions ni réserves.

Article 2 – Nature de l'autorisation – Domanialité publique

La présente autorisation est conclue sous le régime de l'occupation privative temporaire du domaine public, en application des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

En particulier, l'Occupant déclare sans réserve avoir pleinement conscience qu'il ne pourra disposer d'un droit au renouvellement et, plus généralement d'un droit à une quelconque propriété commerciale lui conférant un droit à indemnité en cas de résiliation de la présente autorisation. Il reconnaît à la Communauté d'Agglomération le droit de mettre fin à tout moment au droit d'occupation consenti aux termes des présentes pour tout motif d'intérêt général, notamment si celle-ci estimait nécessaire de modifier l'aménagement de la Salle des Pas Perdus ou l'affectation/distribution de l'espace qui serait occupé par l'Occupant pour une autre destination.

En conséquence, l'Occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions relatives à la propriété commerciale ou d'une autre réglementation susceptible de conférer un droit au renouvellement ou un droit au maintien dans les lieux ou à une occupation des locaux à quelque titre que ce soit.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

L'Occupant déclare et reconnaît que titulaire d'un droit précaire et révocable, la Communauté d'Agglomération sera en droit de résilier la présente autorisation, notamment pour motif d'intérêt général aux conditions décrites au chapitre 5 article 2 des présentes.

Article 3 – Désignation et destination du local objet de l'autorisation d'occupation temporaire

3.1 – Désignation des locaux

Le local mis à la disposition de l'Occupant est constitué des lots n° 2 et 3 d'une superficie totale de 92,48 m², situé dans la SALLE DES PAS PERDUS – 1 Bis, Place Charles de Gaulle - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX.

Le plan du rez-de-chaussée de la salle des pas perdus (annexe 1) complète la désignation.

L'Occupant renonce expressément à toute demande d'indemnisation ou réduction de la redevance notamment en cas d'erreur des surfaces inférieure à 5%, défaut, non-conformité des lieux, vices apparents de tout ou partie des locaux et ne pourra exiger de la Communauté d'Agglomération aucun aménagement, aucun équipement, aucune réparation de quelque nature que ce soit.

3.2 – Destination du local

Le local est mis à disposition de l'Occupant pour l'exploitation de l'activité suivante :

<p>.....</p> <p>.....</p>

Les lots n° 2 et 3 lui sont remis en bon état et libres de toute entrave ou de toute occupation, brut de béton, selon les spécifications techniques définies **par le Cahier des charges des surfaces commerciales établi par BASALT ARCHITECTURE, annexé au Règlement Intérieur, annexe 2** de la présente autorisation.

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état où ils se trouvent tels que décrits dans l'état des lieux contradictoire de prise de possession annexé aux présentes.

3.3 – Délais de réalisation des travaux d'aménagement des lots n° 2 et 3

Les travaux d'aménagement de l'Occupant devront être réalisés au plus tard dans le délai de **30 jours** à compter de la date de l'état des lieux contradictoire de prise de possession.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Article 4 – Entrée en vigueur – Durée

4.1 – Entrée en vigueur

La présente autorisation entre en vigueur à compter du ../../2022.

4.2 – Durée

L'autorisation d'occupation du domaine public est temporaire, conformément à l'article L. 2122-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Elle est conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa date d'entrée en vigueur visée à l'article 4.1 du présent chapitre, soit jusqu'au ../../2032.

Article 5 – Prise de possession du local - Travaux d'aménagement de l'Occupant

Il appartient à l'Occupant de réaliser les aménagements nécessaires à son installation et à l'exploitation de son activité.

Ces travaux d'aménagement devront être conformes aux prescriptions techniques d'aménagement (annexe 1).

A cet effet, le dossier technique de projet de travaux d'aménagement de l'Occupant devra, avant réalisation, être soumis pour approbation de la Communauté d'Agglomération et/ou d'un bureau d'études, agréé par la Communauté d'Agglomération dont les honoraires seront supportés par l'Occupant. Aucun chantier ne pourra débuter avant la notification, à l'Occupant, par la Communauté d'Agglomération ou de toute autre personne désignée par cette dernière, de validation du projet d'aménagement des locaux par l'Occupant.

L'Occupant fera son affaire personnelle sans recours contre la Communauté d'Agglomération de toutes les formalités, démarches, frais, demandes d'autorisations administratives et/ou d'urbanisme nécessaires le cas échéant pour procéder auxdits travaux d'aménagement ainsi que de l'exercice de tous recours, droit de retrait et/ou déféré préfectoral à l'encontre desdites autorisations administratives et/ou d'urbanisme et du paiement de toutes sommes, taxes et autres qui seraient réclamées en contrepartie de l'octroi ou du maintien desdites autorisations.

Tout refus d'autorisation ne pourra jamais être invoqué pour suspendre ou écarter l'application d'une seule clause, charge et conditions des présentes.

Il fera également son affaire du respect, par les entreprises qu'il aura mandaté, de tous lois, règlements, et, en particulier les lois et règlements en matière de travail dissimulé et d'hygiène et de sécurité sur les chantiers, des règles de l'art, le tout sans que la Communauté

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

d'Agglomération ne soit en aucune manière et d'aucune façon que ce soit, inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Pour information : La Préfecture a instauré la mise en place d'une Direction Unique de la Sécurité visant à assurer un lien de communication unique entre les occupants (SQY, SNCF, Commerces) et les institutions (Commune, Préfecture, SDIS, IGSI, ...).

Un plan d'agencement de la façade vitrée et de l'aménagement intérieur devra être soumis à l'approbation préalable de SQY et sera annexé aux présentes (annexe 5).

L'achèvement de ces travaux d'aménagement ne devra pas excéder le délai fixé à l'article 3.3 du présent chapitre.

A l'issue des travaux d'aménagement de l'Occupant, la Communauté d'Agglomération convoquera l'Occupant pour constater la conformité des travaux d'aménagement avec les prescriptions techniques d'aménagement/référentiel technique et les dispositions du Règlement Intérieur. A cet effet, un état des lieux d'aménagement sera effectué de façon contradictoire et donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal d'aménagement.

En cas de confirmation de l'accord de la Communauté d'Agglomération pour l'exécution des travaux, l'Occupant devra souscrire les polices d'assurance pour couvrir sa responsabilité pendant ses travaux (Responsabilité Civile et Décennale selon réglementation en vigueur et la nature des travaux, Tous Risques Chantier, Dommage Ouvrage) et en justifier auprès de la Communauté d'Agglomération et ce, avant toute intervention. Il devra faire remettre à la Communauté d'Agglomération, sans frais pour eux et après exécution des travaux, le DIUO (Dossier d'intervention ultérieure sur l'Ouvrage), les procès-verbaux de réaction ou résistance au feu des matériaux employés, les rapports de vérification des installations électriques et des moyens de secours établis par un organisme agréé.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Chapitre 2 – Modalités d'exploitation du local

Article 1 – Destination du local mis à disposition

L'Occupant est autorisé à l'exploiter pour l'activité commerciale définie au chapitre 1 - article 3 de la présente autorisation.

Cette affectation est exclusive de toute autre, et ne peut pas être modifiée par l'Occupant, sous peine des pénalités prévues au chapitre 6 – article 1 de la présente autorisation et sans préjudice du droit pour la Communauté d'Agglomération de procéder dans ce cas à la résiliation de l'autorisation.

Article 2 – Conditions générales de jouissance

2.1 Exploitation conforme

L'Occupant devra utiliser le local conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement, uniquement et exclusivement pour la destination prévue aux Conditions particulières des présentes.

L'Occupant ne peut donc, même momentanément, modifier même partiellement cette destination.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas la Communauté d'Agglomération ne pourra être tenue responsable vis-à-vis de toutes administrations ou de la SNCF des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des locaux loués ou de l'affectation des surfaces par l'Occupant.

L'Occupant fera son affaire personnelle de façon à ce que la Communauté d'Agglomération ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans le local. L'Occupant devra en outre garantir la Communauté d'Agglomération de toute réclamation de l'administration, des voisins, des autres occupants de la Salle des Pas Perdus et des tiers qui aurait notamment pour objet la conformité à la réglementation administrative et aux normes techniques ou de sécurité des installations ou équipements utilisés.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis des autres occupants ou des voisins, des troubles que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, la Communauté d'Agglomération de toute atteinte qui serait portée aux locaux et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

2.2 Respect des normes et réglementations

L'Occupant s'engage à respecter l'ensemble des lois et règlements relatifs à son activité ainsi qu'aux locaux loués et notamment les règles présentes et futures applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, d'hygiène, de sécurité et de salubrité le tout de telle façon que la Communauté d'Agglomération ne soit pas inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Il fera son affaire personnelle, dès la date de prise de possession et pendant toute la durée de l'autorisation, du maintien des locaux loués en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de polices ou autres applicables.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée des présentes, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications le concernant. En particulier, l'Occupant se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de sécurité, et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés, le tout de manière à ce que la Communauté d'Agglomération ne soit jamais ni recherchée ni inquiétée à ce sujet. L'Occupant en fournira tous les justificatifs à la Communauté d'Agglomération ou à son mandataire à première demande de celle-ci.

L'Occupant devra pouvoir justifier, pendant toute la durée de l'autorisation, auprès de la Communauté d'Agglomération, des autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité ainsi que de la conformité à tous les textes en vigueur des installations et équipements situés dans les locaux.

L'Occupant devra satisfaire aux obligations de réalisation des contrôles et maintenances réglementaires.

A ce titre, l'Occupant a notamment l'obligation de réaliser à ses frais :

- La maintenance et l'entretien annuel des portes automatiques,
- Le contrôle réglementaire annuel par un organisme agréé des installations électriques, ainsi que les levées de réserves dans le mois suivant la réception du rapport du bureau de contrôle,
- L'entretien, la maintenance et le contrôle annuel de ses extincteurs.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

La commission départementale de sécurité pourra émettre un avis :

- Favorable
- Défavorable à l'ouverture et /ou à la poursuite de l'exploitation avec prescriptions à mettre en conformité dans un délai donné.

Si les prescriptions ne sont pas levées dans le délai indiqué et en cas de non-respect de cet avis, un arrêté de fermeture de l'établissement pourra être émis.

L'Occupant devra se doter et tenir à jour un registre de sécurité afin d'y consigner les maintenances et vérifications réalisées.

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de procéder à des contrôles périodiques du bon respect par l'Occupant de cette obligation essentielle.

Pour des raisons d'interventions de sécurité (pour réaliser une levée de doutes en cas d'alarme incendie hors présence de l'Occupant) un double des moyens d'accès à l'ensemble des locaux mis à la disposition de celui-ci devra être remis à la Communauté d'Agglomération et sera entreposé au Poste Central de Sécurité de la SDPP. En aucun cas l'Occupant ne pourra rééquiper en cylindre, verrou (ou autre moyen de fermeture) des portes du local mis à disposition.

2.3 Garnissement et exploitation

L'Occupant garnira et tiendra constamment garnis les locaux loués, d'objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement de la redevance et de l'exécution des charges et conditions des présentes.

Il est rappelé que la gestion de la Salle des Pas Perdus, portée par la Communauté d'Agglomération constitue le socle d'une politique de redynamisation commerciale de l'environnement de la Gare de Saint Quentin en Yvelines. A ce titre, la diversité de l'offre commerciale est un objectif réaffirmé.

Dès lors, comme condition essentielle des présentes sans laquelle la Communauté d'Agglomération n'aurait pas confié la présente occupation, l'Occupant s'engage irrévocablement :

- À respecter les horaires minimum d'ouverture suivants :
 - Le matin au plus tard à 7h00,
 - Le soir, au plus tôt à 19h30,
 - Possibilité de fermer entre 12h00 et 15h00, pas plus de 2 heures consécutives.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

- À respecter la destination du local et à tenir les locaux constamment exploités sans interruption pendant toute la durée des présentes sous réserve d'une période annuelle d'interruption cumulée de 14 jours maximum.

Tout manquement à cette obligation entraînera de plein droit la résiliation irrévocable du bail.

La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de procéder à des contrôles périodiques du bon respect par l'Occupant de ces obligations essentielles.

Article 3 – Responsabilités et assurances

3.1 : souscription/nature des contrats

L'Occupant devra souscrire une assurance risques locatifs garantissant les locaux et leurs aménagements, à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf.

Il devra aussi garantir sa responsabilité civile en tenant compte de son activité et de la spécificité des locaux mis à sa disposition.

Il sera donc seul responsable des conséquences des sinistres non garantis en raison de ses propres choix de couverture ou des exclusions dans la ou les polices d'assurances qu'il aura souscrites.

L'Occupant devra exiger des compagnies d'assurances qu'elles s'engagent à signaler par écrit à SQY toute modification ou annulation de la ou des couvertures (résiliation ou suspension ou réduction des garanties notamment, quel qu'en soit le motif) au moins un mois avant la date d'effet de ladite modification.

L'Occupant devra adresser à SQY, au plus tard au jour de la prise de possession des lieux, puis régulièrement 1 fois par an à la date anniversaire, une attestation d'assurance originale pour tous les contrats souscrits.

Le stockage de produits toxiques ou dangereux étant interdit, l'Occupant devra déclarer à SQY la présence de tous produits ou marchandises dans les locaux de nature à nécessiter des déclarations particulières aux assureurs (les siens et celui de SQY).

Au cas où l'activité de l'Occupant entraînerait des surprimes d'assurances pour SQY et/ou pour les autres occupants de la Salle des Pas Perdus, il s'engage à rembourser à SQY ainsi qu'aux autres occupants toutes surprimes qui leurs seraient réclamées de ce fait.

SQY a souscrit un marché « dommages aux biens » risques propriétaire pour l'ensemble de ses bâtiments.

L'ensemble de la salle des pas perdus est donc garanti par ce marché.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Toutes les polices de l'occupant et de SQY seront souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

3.2 : renonciation à recours réciproque

L'occupant et SQY s'engagent réciproquement à ne pas recourir l'un contre l'autre.

Le marché d'assurance dommages aux biens de SQY prévoyant une clause de renonciation à recours de la part de son assurance envers tous les occupants de ses locaux, l'occupant devra obtenir la même clause de la part de son assurance.

Par contre les deux assurances s'autorisent à recourir l'une contre l'autre en cas de nécessité.

3.3 : vie du contrat / gestion des sinistres

L'Occupant s'oblige à informer la Communauté d'Agglomération de tout sinistre dans les vingt-quatre heures (24) ouvrées de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

L'Occupant s'engage, à ses frais, à fournir toutes informations et assistance nécessaires en cas de sinistre. Il s'engage à permettre à l'expert missionné par les assureurs de SQY d'accéder aux locaux loués, à expertiser les dommages ayant atteint les biens appartenant à SQY et à avoir accès à toutes informations nécessaires pour l'expertise ou le règlement des sinistres.

A défaut pour l'Occupant de respecter cet engagement, et dans le cas où, de ce fait, l'indemnité due à SQY se trouvera réduite ou refusée par les assureurs concernés, l'Occupant sera tenu de verser à SQY une somme égale au montant de la réduction en résultant de l'indemnité.

Article 4 – Règles techniques d'occupation/Travaux

Il est rappelé qu'en annexe 2 à la présente autorisation, figure le Règlement Intérieur d'occupation de la Salle des Pas Perdus ayant valeur réglementaire.

Ce Règlement Intérieur et ses annexes, dont l'Occupant déclare avoir eu parfaitement connaissance préalablement à la signature des présentes, régira l'ensemble des conditions et règles d'occupation ainsi que les principes de répartition des obligations de travaux et d'entretien applicables à l'ensemble des occupants de la Salle des Pas Perdus.

Il complète les dispositions de la présente autorisation et de ses annexes avec lesquelles il forme un ensemble indissociable juridiquement indivisible.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Le Règlement Intérieur est susceptible de faire l'objet de modifications et d'évolutions qui seront portées à la connaissance de l'Occupant par la Communauté d'Agglomération dans un délai raisonnable. En cas de divergence entre les dispositions de la présente autorisation et le Règlement Intérieur, les dispositions de la présente autorisation prévaudront.

Article 5 – Caractère personnel de l'autorisation

La présente autorisation est conclue en considération de la personne et de la structure de l'Occupant.

En conséquence, l'Occupant devra exploiter personnellement les locaux objets de la présente autorisation.

Il ne pourra pas sous-traiter l'activité commerciale visée aux Conditions particulières des présentes ni sous-louer, totalement ou partiellement, prêter les locaux objets de la présente autorisation et ce, quelle qu'en soient les modalités, que ce soit à titre gratuit ou onéreux.

La présente Autorisation ne pourra pas être transférée ou apportée et ce quelles que soient les modalités juridiques du transfert envisagé et sans que cette énumération soit limitative, transfert de tout ou partie des actions et des droits de vote de l'Occupant, fusion, scission, apport partiel d'actif, Transmission Universelle de patrimoine, dissolution-liquidation, cession judiciaire. A défaut, la Communauté d'Agglomération disposera de la faculté de résiliation sans indemnisation telle que définie au chapitre 5 de la présente autorisation.

Toute modification apportée à l'Occupant et notamment sa structure, sa direction, son capital, en cours d'exécution de la présente autorisation (ex. changement de contrôle notamment) devra être portée par écrit à la connaissance de la Communauté d'Agglomération dans les 30 jours de la réalisation de l'événement.

A défaut du respect d'une quelconque obligation lié au caractère personnel de l'autorisation, la Communauté d'Agglomération disposera de la faculté de résiliation sans indemnisation telle que définie au chapitre 5 de la présente autorisation.

Article 6 – Propriété des biens

Les travaux de toute nature, ainsi que les embellissements, améliorations et aménagements que l'Occupant apportera (après accord de SQY) pendant la durée de la présente autorisation, deviendront de plein droit, et sans indemnité, la propriété de la Communauté d'Agglomération au terme de l'autorisation.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

La Communauté d'Agglomération se réserve expressément la faculté de demander la remise des locaux en leur état initial à la date d'établissement du procès-verbal d'aménagement dans l'hypothèse de travaux, aménagements et embellissements n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite de sa part.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Chapitre 3 – Dispositions financières

Article 1 – Redevance

1.1 - Principe

L'occupant verse à la Communauté d'Agglomération une redevance d'occupation du domaine public conformément à l'article L. 2125-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Il est rappelé que l'activité n'étant pas assujettie à TVA, les sommes appelées sont nettes de taxes.

Celle-ci est composée cumulativement d'une part fixe et d'une part variable.

1.2 – Date à laquelle la totalité de la redevance est exigible

Les parties conviennent que la redevance sur les lots n° 2 et 3 sera exigible à compter du .././2022.

1.3 - Calcul de la part fixe de la redevance

La part fixe de la redevance annuelle, pour l'activité visée à l'article 4 ci-dessus correspond à la somme de :

Montant minimum : 800 € m²/an

Soit, montant total de la redevance annuelle :

$$800 \text{ €} \times 92,48 \text{ M}^2 = 73 \text{ 984 €}$$

1.4 – Part fixe de la redevance : date et modalités d'indexation

La partie fixe de la redevance sera indexée au 1^{er} janvier de chaque année sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} janvier 2024.

L'indexation de la part fixe de la redevance se fera de plein droit et sans aucune formalité ou demande préalable. Pour l'indexation intervenant au 1^{er} janvier de l'année N, l'indice de base sera le dernier indice connu au moment de l'indexation.

Le montant résultant de cette indexation sera arrondi à l'euro supérieur.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Les parties conviennent expressément qu'en aucun cas l'indexation de la part fixe de la redevance ne pourra donner lieu à une diminution de celle-ci telle que contractuellement fixée lors de la signature de l'autorisation à 73 984 €.

La première indexation ne pourra intervenir dans un délai inférieur à 12 mois suivant la date à laquelle la redevance est exigible.

Pour l'année 2023, la partie fixe de la redevance ne sera pas indexée.

Article 2 : Redevance : part variable

2.1 Calcul de la part variable de la redevance

La part variable de la redevance d'occupation, est calculée en fonction du chiffre d'affaires annuel réalisé par l'occupant.

Elle s'obtient, pour l'année N en appliquant :

- Le taux de 9% OU X % au chiffre d'affaires HT de l'année N-2 Proposition du candidat (critère de sélection)

Le montant résultant de ce calcul sera arrondi à l'euro supérieur.

2.2 Montant de la part variable

Pour 2022, la part variable de la redevance sera calculée sur la base du chiffre d'affaires prévisionnel joint par l'occupant à son offre selon un prorata qui tiendra compte de la durée d'activité sur l'exercice 2022. A cet égard, l'occupant déclare un chiffre d'affaires annuel de :

Lots n° 2 et 3 : €

Pour l'année 2023, la part variable de la redevance sera calculée sur la base du chiffre d'affaire prévisionnel joint par l'occupant à son offre.

A compter des exercices 2024 et suivants, la part variable de la redevance sera calculée selon la formule visée au chapitre 3 - article 2.

Pour permettre de déterminer la part variable de la redevance due au titre de l'année N, l'occupant fournira à SQY, dès que possible et en tout état de cause, avant le 1^{er} août de l'année N-1, les montants du chiffre d'affaires N-2 nécessaires au calcul ainsi que les comptes annuels approuvés et les déclarations fiscales correspondantes.

Si par faute de production de ces documents, SQY n'est pas en mesure de calculer la part variable pour la première échéance de l'année N1, le calcul sera effectué en appliquant une

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

majoration de plein droit de 10% au montant de l'année N-1. Une régularisation pourra intervenir, sur l'exercice en cours uniquement à l'occasion d'une échéance suivante, si les justificatifs attendus sont produits avant le 30 juin de l'année N.

Article 3 : Charges

3.1 Charges

L'occupant paiera par règlement direct au fournisseur tous les frais d'entretien, de maintenance, entretien et de contrôle réglementaire relatifs notamment aux portes automatiques, au système électrique du local et aux extincteurs ainsi que toutes les dépenses de fournitures, services et de fluides individuels, et les abonnements, relatifs au bien mis à disposition.

3.2 Charges d'ASL

L'Occupant s'oblige à acquitter auprès de SQY, dès réception de l'avis des sommes à payer, le remboursement des charges de l'ASLEI Place de la Gare acquittées par SQY au titre du lot 11, au prorata de la superficie de son local, selon le calcul suivant :

Le lot 11 correspond à 54 tantièmes de l'ASLEI Place de la Gare.

Les surfaces du lot 11 prises en compte pour la refacturation sont égales à 488,53 m².

Selon la reddition des comptes 2019 de l'ASLEI (annexe 6), le montant des charges globales pour le lot 11, s'élève à la somme de 4 879,82 €.

Pour information : Compte tenu de la surface du local objet de la présente autorisation, le montant (arrondi à l'euro supérieur) des charges s'est élevé en 2019 à :

$$4\,879,82\ \text{€} \times 92,48\ \text{m}^2 / 488,53\ \text{m}^2 = 923,76\ \text{€} \text{ (charges d'ASL 2019)}$$

Ces charges seront appelées annuellement au cours du premier semestre de l'année N+1. SQY transmettra la copie de l'ensemble des pièces justificatives à l'Occupant.

Article 4 : Impôts et taxes

L'occupant devra acquitter toutes les taxes et impôts présents et à venir relatifs à l'activité du local utilisé dont les occupants ou occupants sont ou pourraient être tenus, la redevance perçue s'entendant nette de tout impôt.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

En particulier, il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et plus généralement tout autre impôt.

L'occupant devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant la libération des locaux à l'expiration de l'autorisation.

Les taxes dont la Communauté d'Agglomération serait redevable au titre des locaux mis à disposition, seront refacturées à l'occupant, et notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 5 - Paiement des Charges et taxes

La première année, les charges, taxes et impositions seront facturées ou refacturées à compter de la date retenue comme point de départ pour l'exigibilité de la redevance et feront l'objet d'un calcul prorata temporis.

Les charges seront appelées annuellement au cours du premier semestre de l'année N+1.

Article 6 : Modalités de versement de la redevance, des charges et impôts

Cette redevance sera payable à la Communauté d'Agglomération de la manière suivante :

- La part fixe de la redevance pour l'année N sera appelée en 4 versements égaux représentant chacun 25% du montant annuel de la redevance indexée, exigibles le 1er janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année N.
- La part variable de la redevance pour l'année N sera appelée en 4 versements égaux représentant chacun 25% du montant annuel de la redevance, exigibles le 1er janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de l'année N.
- Les charges seront appelées annuellement au cours du premier semestre de l'année N+1.
- Les taxes et impositions seront facturées ou refacturées à compter de la date retenue comme point de départ pour l'exigibilité de la redevance.
En cas de retard dans les paiements de la redevance, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal, en application de l'article L. 2125-5 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Article 7 : Dépôt de garantie

L'Occupant versera, à la date de prise de possession du local à la Communauté d'Agglomération, le montant du dépôt de garantie représentant un mois d'avance de part fixe

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

de la redevance. Ce dernier montant sera versé en une seule fois par l'Occupant à la date de prise de possession des locaux. Il ne sera pas révisé.

Le montant du dépôt de garantie est fixé à la somme totale de :

6 165,33 Euros

Cette somme non imputable sur la dernière échéance de redevance, sera conservée par la Communauté d'Agglomération pendant toute la durée de la présente autorisation jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que l'Occupant pourrait devoir à la Communauté d'Agglomération à l'expiration de l'autorisation et à sa libération effective des lieux. Elle est remise à la Communauté d'Agglomération à titre de nantissement, en application des articles 2071 à 2084 du Code Civil devenus articles 2333 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation de la présente autorisation pour non-exécution des conditions prévues aux présentes, ce versement de dépôt de garantie restera acquis à la Communauté d'Agglomération à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres complémentaires que la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de solliciter.

En cas de redressement judiciaire de l'Occupant, la Communauté d'Agglomération pourra prétendre à la compensation entre la créance de restitution du dépôt de garantie à l'Occupant et les arriérés de redevance dus ; ces sommes connexes se compensant à concurrence de la plus faible.

Ce dépôt de garantie pourra être utilisé et mis en œuvre au cours de l'exécution de la présente autorisation pour faire face, à due concurrence, au défaut de paiement des termes trimestriels de redevance ou pour couvrir les conséquences premières de l'inexécution de l'une quelconque des obligations de l'Occupant au titre des présentes, en ce compris le Règlement Intérieur d'occupation et sans exclusion de toute autre action qui pourrait être exercée à son encontre.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Chapitre 4 - Contrôle de la Communauté d'Agglomération

Article 1 – Obligation générale d'informer

L'Occupant s'engage à tenir la Communauté d'Agglomération informée des conditions d'exécution de la présente autorisation et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

Article 2 – Documents à transmettre

L'Occupant devra transmettre à la Communauté d'Agglomération les informations et documents suivants :

- Statuts de la société exploitante ainsi que leurs modifications éventuelles, dès la signature de la présente autorisation, Kbis, et Relevé d'Identité bancaire (RIB),
- A l'issue de chaque année, copie de ses déclarations fiscales annuelles, copie des bilans, de compte de résultat,
- Dès leur conclusion, les contrats d'assurance et leurs avenants,
- Chaque année et au plus tard le 15 avril, les attestations annuelles de garantie et de couverture d'assurance,
- Chaque année, les rapports de vérification réglementaire, les attestations de levées de réserve du contrôle électrique, et les rapports de maintenance pour les contrôles pris en charge directement par l'exploitant.

A défaut, la Communauté d'Agglomération se réserve la faculté de résilier les présentes en application et dans les conditions du chapitre 5.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Chapitre 5 – Résiliation de l'autorisation

Article 1- Résiliation pour faute de l'occupant

La résiliation de l'autorisation peut être prononcée par la Communauté d'Agglomération de plein droit et sans formalité judiciaire, après mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés, notamment :

- En cas de violation grave et répétée par l'Occupant de ses obligations contractuelles,
- En cas de non exploitation des locaux,
- En cas de sous-traitance de son activité, de sous-location ou de cession de la présente autorisation,
- En cas de non-respect des lois et règlements notamment en matière d'hygiène et de sécurité,
- En cas de non-respect de la destination de l'activité autorisée.

La mise en demeure est notifiée à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle lui impartit un délai qui ne peut être inférieur à 10 jours à compter de la date de première présentation du courrier de mise en demeure pour remédier aux manquements constatés et pour, au besoin, s'expliquer sur les manquements invoqués.

Si la mise en demeure reste infructueuse à l'issue du délai impartit à l'Occupant pour y remédier, alors la résiliation est notifiée à l'Occupant. Elle prend effet à la date qu'elle indique ou à défaut, à la date de première présentation du courrier de mise en demeure par les services postaux.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce titre.

Article 2 - Résiliation pour motif d'intérêt général

L'autorisation d'occupation du domaine public a un caractère précaire et révocable, conformément à l'article L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques. La Communauté d'Agglomération dispose donc de la faculté de retirer la présente autorisation pour motif d'intérêt général.

L'Occupant reconnaît en outre qu'il ne bénéficie d'aucun droit à la propriété commerciale, ni d'aucun droit au renouvellement de son droit d'occupation.

Le Propriétaire peut mettre fin unilatéralement à la présente autorisation par lettre recommandée avec avis de réception postal ou remise en main propre contre récépissé, en respectant un préavis de 6 mois. Cette résiliation entraîne droit à indemnisation de l'Occupant.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Dans ce cas, l'Occupant bénéficie d'une indemnité calculée sur la base de la valeur nette comptable telle qu'inscrite au bilan disponible à la date d'effet de la résiliation, des investissements réalisés par ses soins au cours des deux premières années d'exécution de l'autorisation.

Conformément aux dispositions de l'article L 2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la partie de la redevance versée d'avance à la Communauté d'Agglomération correspondant à la période restant à courir, est restituée à l'Occupant.

Article 3. Résiliation en cas de force majeure

L'autorisation pourra être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties en cas de survenance d'un cas de force majeure.

Sera considéré comme un cas de force majeure au sens de l'autorisation tout fait ou circonstance irrésistible, imprévisible, extérieur et indépendant de la volonté des parties qui ne pourra être empêché par ces dernières, malgré tous les efforts raisonnablement possibles et qui rendra l'exécution de l'autorisation définitivement impossible.

La grève du personnel de l'Occupant ne sera pas considérée comme un cas de force majeure si la grève ne le met pas dans l'impossibilité absolue de remplir ses obligations.

Chacune des parties exerce son droit à résiliation en notifiant à l'autre Partie son intention de résilier la présente autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception. L'Occupant ne bénéficie d'aucune indemnité au titre de l'application du présent article.

Article 4 - Résiliation en cas de redressement, de liquidation judiciaire ou de sauvegarde

L'autorisation ne peut pas être résiliée de plein droit par l'ouverture d'une procédure de redressement, de liquidation judiciaire ou de sauvegarde à l'encontre de l'Occupant.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 641-11-1 ou L. 622-13 (par renvoi de l'article L. 631-14) du Code de commerce, la Communauté d'Agglomération peut mettre en demeure l'administrateur ou le liquidateur judiciaire de se prononcer sur la poursuite de l'autorisation par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas d'absence de réponse de l'administrateur ou du liquidateur dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette demande (la date à prendre en considération étant celle figurant sur le bordereau des services postaux), la Communauté d'Agglomération peut, de plein droit, notifier à l'Occupant la résiliation de l'autorisation par lettre recommandée avec avis de réception.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Article 5 – Conséquences de la résiliation/expiration de l'autorisation

A défaut de nouvelle autorisation comme en cas d'expiration et/ou de résiliation de l'autorisation pour quelque cause que ce soit, l'Occupant est tenu d'évacuer les locaux au plus tard à compter de la date d'expiration de l'autorisation ou de la date prévue dans le courrier de notification de la décision prononçant sa résiliation – nonobstant toute contestation qui serait élevée au sujet des faits visés dans ladite notification.

L'Occupant devra remettre les lieux en parfait état d'entretien et de réparations. La Communauté d'Agglomération se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial tel qu'il résulte du procès-verbal de conformité des aménagements prévu à l'article 5 du chapitre 1 des présentes, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'Occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, correspondant à leur coût.

Un pré-état des lieux contradictoire de libération des lieux sera établi dans les 30 jours précédant la date d'expiration contractuelle de l'autorisation ou la date de prise d'effet de la résiliation. L'ensemble des travaux de remise en état à la charge de l'Occupant au titre de la présente autorisation tels qu'identifiés dans le pré-état des lieux contradictoire devra être réalisé au plus tard à la libération effective des locaux par l'Occupant.

Un état des lieux définitif sera réalisé par les services de la Communauté d'Agglomération en présence de l'Occupant lors de la restitution des locaux afin de constater la réalisation des travaux de remise en état éventuelle, la remise des clefs et la conformité des locaux avec le procès-verbal d'état des lieux d'entrée établi initialement.

Lors de la restitution des lieux, la Communauté d'Agglomération se retrouvera immédiatement propriétaire de l'intégralité des biens immobiliers, équipements, aménagements et améliorations (bien immeubles par incorporation et destination) sans droit à indemnisation au profit de l'Occupant et en récupèrera la libre disposition.

L'Occupant devra laisser les locaux libres de toute installation mobilière lui appartenant. Si l'Occupant n'a pas évacué les locaux des biens mobiliers lui appartenant, ceux-ci seront réputés de façon irréfragable comme étant propriété de la Communauté d'Agglomération, sans préjudice de toute demande d'indemnisation pour leur évacuation.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Chapitre 6 – Litiges/Divers

Article 1 – Pénalités

En cas de manquement par l'Occupant à ses obligations au titre de la présente autorisation, la Communauté d'Agglomération pourra exiger le versement de pénalités d'un montant de 200 euros par jour de retard, à compter du 8^e jour après réception d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée restée infructueuse pendant la même durée.

Ces pénalités sont applicables sans préjudice du droit pour la Communauté d'Agglomération de procéder à la résiliation prévue à l'article 1 du Chapitre 5.

Ces pénalités seront notamment applicables en cas de :

- Changement dans la destination des locaux ou de leur modification,
- De retard dans la transmission des documents prévus à l'article 1 du Chapitre 5,
- De retard dans l'exécution des travaux d'aménagement prévus aux présentes
- De retard dans le versement de la redevance prévue à l'article 1 du Chapitre 3,
- De retard dans la libération des locaux.

Article 2 – Règlement des différends

Toute contestation qui s'élève entre les parties au sujet de l'autorisation peut faire l'objet d'une tentative de conciliation matérialisée par une réunion de concertation.

A cet effet, la partie la plus diligente convoquera l'autre partie à une réunion de concertation par courrier recommandé avec accusé de réception et en respectant un préavis minimum de 15 jours ramené à 8 jours en cas d'urgence. L'absence de l'une ou l'autre des parties à la réunion de concertation dûment notifiée par l'autre partie sera considérée comme un refus pur et simple de toute concertation.

En cas de désaccord persistant après quinze jours suivant la date de la réunion susvisée comme en cas d'absence de l'autre partie à la réunion de concertation, la partie la plus diligente peut porter le litige devant les juridictions compétentes.

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

Article 3 – Divers

3.1 Intégralité de l'autorisation

La présente autorisation en ce compris ses annexes dont le Cahier des Charges ainsi que les Conditions particulières qui constituent un ensemble juridiquement indivisible, exprime l'intégralité des accords intervenus entre les parties en ce qui concerne l'objet des présentes. Elle remplace et annule toutes les autorisations orales ou écrites qui auraient pu être antérieurement conclues entre les parties à cet égard et ne pourra être modifiée que par un nouvel accord ou un avenant conclu par écrit entre les parties.

3.2. Non validité partielle

En cas d'invalidité ou d'inopposabilité, totale ou partielle, d'une disposition de cette autorisation ou si au cours de l'exécution des présentes apparaissent des situations non prévues par l'autorisation, les autres dispositions de l'autorisation n'en seront pas affectées. La disposition invalide, inopposable ou inapplicable sera remplacée par une disposition correspondant aux intentions des parties et qui se rapproche autant que possible de cette disposition, tout en restant conforme à la loi.

3.3. Exercice des droits

Le fait pour l'une des parties de ne pas se prévaloir de l'un de ses droits aux termes de l'autorisation ne pourra être interprété comme une renonciation à ce droit. La renonciation par une partie à l'un de ses droits aux termes de l'autorisation ne saurait constituer une renonciation à ses autres droits aux termes de l'autorisation.

Toute renonciation par l'une des parties à l'un de ses droits aux termes de l'autorisation devra être notifiée par écrit à l'autre partie.

3.4. Etat des risques et pollution

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-6 du Code de L'Environnement, un état des risques naturels et technologiques est annexé à la présente autorisation.

En outre, la Communauté d'Agglomération déclare que, depuis qu'elle est propriétaire des locaux, ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurances garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (art L 128 -2 du Code des Assurances).

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication

3.5. Notifications – Election de domicile

Toute correspondance, entre les parties, relative à l'exécution de la présente autorisation sera adressée par écrit.

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête des présentes étant précisé que le siège de la Communauté d'Agglomération tel que figurant en tête des présentes sera modifié à moyen terme.

Chaque partie informera, par écrit, l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

Article 4 – Attribution de juridiction

Les litiges relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution de l'autorisation relèveront de la compétence du Tribunal Administratif de VERSAILLES.

Article 5 – Liste des annexes

Les Annexes visées ci-dessous font partie intégrante de la présente autorisation.

Annexe 1 – Plan du RDC de la Salle des Pas Perdus

Annexe 2 – Règlement intérieur de la Salle des Pas Perdus

Annexe 3 – Etat des Risques et Pollution

Annexe 4 – Etat des lieux d'entrée contradictoire

Annexe 5 – Plan d'aménagement de la façade vitrée

Annexe 6 – Reddition des comptes 2019 de l'ASLEI Place de la Gare à Montigny-le-Bretonneux

Fait sur 25 pages, à TRAPPES-EN-YVELINES

Le _____

En 3 exemplaires originaux

Pour Saint-Quentin-en-Yvelines

Pour l'Occupant

Monsieur Bernard MEYER
Vice-Président délégué au Patrimoine Bâti

Monsieur
(Qualité)

La présente convention peut faire l'objet d'un recours en contestation de validité dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et/ou publication