

I –EXPOSE

La Ville de ROUEN est propriétaire des cases commerciales situées au rez-de-chaussée du Théâtre des Arts, rue Général Leclerc et rue Jeanne d'Arc.

La case située 16, rue Jeanne d'Arc, qui avait été affectée à un usage de bureau pour un service municipal, vient d'être libérée et la Ville a souhaité la réaffecter à un usage commercial.

Monsieur Laurent PETITJEAN ayant sollicité sa mise à disposition afin d'y installer son activité de décoration d'intérieurs et exposer ses créations d'objets de décoration, il convient qu'une convention fixant les conditions d'occupation soit signée entre Monsieur PETITJEAN et la Ville de ROUEN.

II - CONVENTION

Article 1er – OBJET

1.1 - Désignation

La Ville met à disposition de Monsieur Laurent PETITJEAN un local situé 16, rue Jeanne d'Arc, sous le Théâtre des Arts, cadastré en section ZI sous le numéro 124.

Ce local se compose d'un rez-de-chaussée d'environ 45m² et d'un sous-sol.

1. – Destination

Le local permettra au preneur d'exercer ses activités de décorateur d'intérieur et d'exposer ses propres créations d'objets de décoration.

1.3 – Domanialité publique

Il est expressément spécifié que cette propriété de la Ville fait partie du domaine public communal.

Article 2 – DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de neuf ans et prend effet à la date de sa signature.

Il est précisé qu'en aucun cas la législation sur les baux commerciaux ne peut s'appliquer. Aucune contestation ne pourra être admise à ce sujet.

Article 3 - REDEVANCE

La mise à disposition de ce local est consentie moyennant le versement d'une redevance annuelle d'un montant de 16 320€.

Son montant est payable mensuellement d'avance, auprès de la Trésorerie Principale Municipale au vu des avis à payer qui seront adressés au preneur.

Article 4 – REVISION

La redevance sera révisée chaque année à sa date anniversaire, en fonction de la variation de

l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base sera celui connu à la date de prise d'effet de la présente convention.

Article 5 - CONDITIONS GENERALES

5.1 – Le preneur prend les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Il déclare être informé de l'état effectif des lieux et les connaître parfaitement ; il contracte donc en pleine connaissance de cause et ne pourra élever aucune réclamation ni exiger aucune réparation ou remise en état. Un état des lieux d'entrée est effectué et annexé à la convention.

5.2 – Il s'engage à utiliser les locaux conformément à l'usage défini à l'article 1 ci-dessus. Aucune autre utilisation ne pourra être faite sans l'accord écrit et préalable de la Ville.

5.3 – Il s'engage de manière générale à utiliser les locaux mis à sa disposition en bon père de famille et à informer immédiatement la Ville de tout dysfonctionnement ou de toute détérioration.

5.4 - Il ne peut en aucun cas céder à qui que ce soit les droits résultant de la présente convention. Il n'est pas plus autorisé à sous-louer tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

5.5– Il est tenu de faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité sans que la Ville puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

5.6- Il doit tenir les lieux constamment garnis de meubles et effets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre aux besoins de la clientèle et au paiement de la redevance.

5.7 – Il doit tenir les façades et vitres des locaux en constant état de propreté.

5.8- Il se conformera aux règles d'utilisation et consignes de sécurité prescrites par la Ville.

5.9- Sont interdites l'exposition ou la vente de publications licencieuses, les adjonctions fixées sur la façade des locaux, l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, l'exposition de marchandises ou tous articles à l'extérieur des locaux. Les écriteaux et affichages intérieurs ne pourront concerner que l'exercice du commerce autorisé.

Article 6 - POLICE - HYGIENE - SECURITE

6.1 Réglementation générale

Le preneur s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité et, le cas échéant, le code du travail, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

De manière générale, il fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

6.2 Etablissement recevant du public

Pour le cas où le local mis à disposition serait destiné à accueillir du public, il est expressément rappelé que les locaux doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, il veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues de secours.

Il appartiendra au preneur d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

Le preneur informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de son activité au regard de la réglementation incendie.

Article 7 - RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 - Responsabilité

Le preneur assume la pleine et entière responsabilité des personnes et activités accueillies dans les locaux mis à sa disposition.

Il répond seul des dommages de toute nature subis par ses membres, les publics qu'elle accueille ou les tiers et notamment des dommages aux personnes résultant du non respect des règles d'hygiène et de sécurité visées à l'article 5 des présentes ; il est expressément convenu que la Ville ne peut être inquiétée ou voir sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Il est également convenu d'une façon expresse entre le preneur et la Ville que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable des vols dont il pourrait être victime dans les lieux loués.

7.2 - Assurances

Le preneur doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées dans les équipements mis à disposition.

Il lui appartient également de faire assurer, par une compagnie solvable, les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés par l'incendie, l'explosion, les dommages électriques, les dégâts des eaux, les bris de glace et le vol aux biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition.

La police souscrite couvrira ses biens meubles, les activités pratiquées dans les locaux, sa responsabilité locative, sa responsabilité à l'égard des cooccupants de l'immeuble et des tiers.

L'occupant s'engage à produire à toute réquisition de la Ville les attestations d'assurance correspondantes et à justifier du paiement des primes dès l'entrée en jouissance.

Il fait son affaire personnelle de la souscription éventuelle d'un contrat d'assurances couvrant les pertes d'exploitation.

En cas de sinistre, l'occupant ne pourra réclamer à la Ville aucune indemnité pour privation de jouissance.

Article 8 – ENTRETIEN – REPARATION – TRAVAUX

8.1 – ENTRETIEN

Le preneur s'engage à maintenir les lieux mis à sa disposition en bon état permanent d'entretien pendant toute la durée de la mise à disposition. Il assure, à ce titre l'ensemble des réparations locatives telles que définies par les articles 1730, 1731 et 1754 et le Décret n°87-712 du 26 août 1987.

La Ville, quant à elle, ne sera tenue qu'aux grosses réparations relatives au clos et au couvert.

Le preneur, dans le cadre de son obligation d'entretien, informe la Ville de toute détérioration ou anomalie et fait procéder aux réparations sans délai.

En cas de manquement à cette obligation d'entretien, la Ville peut, un mois après mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les réparations aux frais, risques et périls de l'occupant.

8.2 – Transformations

Le preneur ne peut apporter aucune modification, démolition, ou réaliser quelque construction affectant le gros œuvre des locaux ou immeubles mis à sa disposition sans avoir préalablement obtenu l'accord écrit de la Ville.

Ces travaux seront effectués sous le contrôle de la Ville et à la charge du preneur.

Le preneur devra soumettre à l'accord préalable de la Ville le projet de son enseigne commerciale ainsi que tout changement ultérieur de cette enseigne.

Les aménagements à caractère immobilier réalisés deviendront la propriété de la Ville sans qu'il y ait lieu au paiement d'une indemnité au terme de la convention.

8.3 – Travaux réalisés par la Ville

Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux et réparations que la Ville jugerait nécessaire d'effectuer sans pouvoir réclamer aucune indemnité, quand bien même ces travaux dureraient plus de quarante jours.

Article 9 – CHARGES – FISCALITES

9.1 - Charges

Le preneur fait son affaire personnelle de tous ses abonnements (eau, électricité, téléphonie) et acquitte les factures correspondant à ses consommations.

Pour le cas où tout ou partie des fluides ne seraient pas individualisées, le preneur remboursera à la Ville le montant de ses consommations en fluides.

Le preneur est tenu au remboursement des charges récupérables telles que définies dans le Décret n°87-713 du 26 août 1987.

9.2 – Fiscalité

Le preneur rembourse à la Ville le montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux locaux occupés.

Article 10 – CAUTIONNEMENT

Pour garantie, tant du paiement du prix de l'occupation que de l'exécution des diverses obligations résultant de la présente convention, ainsi que du remboursement des frais divers que la Ville pourrait être amenée à exposer contre lui, le preneur sera tenu de déposer à la Trésorerie Principale Municipale une caution égale à deux mois de redevance.

Article 11 - RESILIATION DE LA CONVENTION – CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1 – La présente convention peut être résiliée par la Ville à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception en cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations. Cette résiliation interviendra de plein droit à défaut pour le preneur d'avoir satisfait à ses obligations un mois après réception de la mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation ne donne lieu à aucune indemnisation.

11.2 – A raison de la domanialité publique du bâtiment occupé, la Ville peut, pour tous motifs tirés de l'intérêt général, résilier à tout moment et sans indemnité la présente convention.

La résiliation est alors notifiée par lettre recommandée avec avis de réception six mois avant sa prise d'effet.

11.3 – Le preneur ne pourra suspendre son activité, sauf congés et circonstances exceptionnelles, sous peine de résiliation. En cas de cessation d'activité, le preneur devra notifier son intention dans un délai de six mois avant la date de cessation . Il ne pourra céder ses droits à un tiers sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit de la Ville.

La redevance et les charges restent dues jusqu'au terme du préavis.

Article 12 - EXPIRATION DE LA CONVENTION

La mise à disposition prendra fin au terme de la présente convention sans que le preneur puisse prétendre à aucun maintien dans les lieux ni à une quelconque indemnisation de la part de la Ville.

A l'expiration de la convention le preneur devra remettre les locaux en parfait état d'entretien, propres et libre de tous biens meubles ou encombrants.

Les aménagements réalisés en dehors de ceux présentant un caractère mobilier deviendront propriété de la Ville sans que celle-ci soit tenue au paiement d'une quelconque indemnité.

Article 13 - ETAT DES LIEUX - VISITES

13.1 - Il est dressé, en présence des parties, un état des lieux contradictoire lors de l'entrée en jouissance et en fin d'occupation.

La Ville se réserve la possibilité de faire réaliser, aux frais de l'occupant, les travaux ou le nettoyage nécessaires à la remise en état des lieux.

13.2 – La Ville se réserve le droit de procéder périodiquement à des visites des locaux mis à disposition afin de s'assurer du respect des règles résultant de la présente convention.

Article 14 – Election de domicile

Le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Toute contestation concernant l'application de la présente convention, qui n'aura pu se régler à l'amiable, sera du ressort du Tribunal Administratif de ROUEN.

Fait à Rouen, le

**Pour le Maire
Par délégation**

Le preneur

Edgar MENGUY