



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
COMMUNE DE KOUROU

Entre les soussignés :

La Commune de Kourou, dont le siège social est situé 30, avenue des Roches, 97310 KOUROU, représentée par Monsieur François RINGUET, Maire de la Ville de Kourou, autorisé par délibération du 25 mars 2021.

Ci-après désigné « le propriétaire » (N° de SIRET : 219 733 045 00013)

d'une part,

Et la société (N° de SIRET : _____), dont le siège est situé à _____,
CP : _____ / *Ville :* _____, représentée par _____.

Ci-après désigné « le preneur » ou « l'occupant »

d'autre part,

Exposé préalable :

La Commune de Kourou est propriétaire de la parcelle cadastrée AE 1, d'une superficie de 123 ha, sise au lieu-dit Grand Parc de la Cocoteraie sur le territoire de la commune de Kourou.

Elle a implanté quatre (4) espaces de vente de 9 m² chacun, posé sur des terrasses de bois de 63 m².

Par courrier en date du _____, Monsieur/ Madame, gérant(e) de la société « X », sollicite la Commune de Kourou pour la mise à disposition de l'espace de vente numéro 1/2/3 ou 4 (conformément au plan joint à la présente convention).

Ceci étant exposé, la Commune de Kourou accorde sous les conditions suivantes, une convention d'occupation précaire et révocable des lieux à l'occupant.

En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable une emprise de terrain d'une superficie de 72 m² situé sur la parcelle AE 1 (123 ha) sise « Grand parc de la Cocoteraie », Avenue Félix Eboué à Kourou.

Article 2 – Destination des lieux

2.1. Généralités :

Les lieux mis à disposition de l'occupant sont exclusivement destinés à l'exploitation de l'espace vente numéro 1/2/3 ou 4 et ce, provisoirement. Il n'est pas autorisé à réaliser des modifications structurelles pour l'exploitation de son activité, ou des modifications tendant à dénaturer le bâti ou l'environnement, sauf autorisation écrite (mail) du propriétaire.

L'occupant ne peut sous aucun prétexte attribuer une autre destination aux lieux mis à disposition ou étendre son emprise hors des limites fixées par la Mairie.

2.2. Nature des ventes :

Sont autorisés à la vente :

- Confiseries foraines, bonbons, barbabapa...
- Confiseries créoles...
- Crèmes glacées, sorbets...
- Pâtisseries, gâteaux secs et biscuits...
- Boissons fraîches non alcoolisées...
- Boissons chaudes (thés, cafés, chocolats...)
- Crêpes, chichis, beignets...
- Sandwich, paninis,
- Chocolats...
- Chips, snacks ou petits-fours salés...

Et toute autre denrée validée par le propriétaire.

Les petits objets d'artisanat, cartes postales, les jeux de plage sont autorisés à la vente.

Sont proscrits :

Frites, grillades, plats chauds, soupes, bami, nassi, et tous les produits qui sont usuellement vendus par les commerces ambulants, toutes boissons alcoolisées....

Article 3 – Charges et conditions

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'occupant s'oblige à respecter, à savoir :

3.1. État des lieux – horaires d'ouverture/ Fermeture :

Il prendra les lieux présentement loués dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit. L'occupant déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités préalablement à la signature de la présente convention.

Le preneur est autorisé à ouvrir comme il l'entend son commerce dans la plage horaire suivante :
8h00 – 21h00.

L'ouverture le dimanche est seulement autorisée dans les conditions décrites dans le code du travail (Articles L.3132-12 ; L.3132-13 ; R.3132-5 à R.3132).

Il bénéficiera cependant, sur demande écrite (mail), d'horaires d'ouverture exceptionnels lors de la tenue de grandes manifestations dans le Grand Parc de la Cocoteraie, sous réserve d'avoir formulé la demande 1 mois avant la manifestation. A l'inverse, des mesures exceptionnelles de fermeture pourraient être délivrées : le détenteur du bail s'engage à les respecter sans réserve.

3.2. Entretien et réparation :

Le bénéficiaire maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien de nettoyage et de propreté, pendant toute la durée de la convention et effectuera à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature (ampoule, petite quincaillerie, électricité - connecteurs, robinetterie - plomberie, dispositif articulé de comptoir, serrurerie...), excepté les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil.

Si des travaux interdisaient en tout ou partie l'utilisation ou l'occupation des lieux, l'occupant ne pourrait réclamer aucune indemnisation à la Commune de Kourou, ni demander la mise à disposition d'autres lieux.

3.3. Aménagements et mobiliers :

Le propriétaire sollicitera auprès de l'occupant la remise à l'état initial du terrain sans que ce dernier ne puisse prétendre à aucune indemnité ni à aucun dédommagement.

Les travaux d'embellissement et d'amélioration destinés au fonctionnement de l'activité seront à la charge exclusive de l'occupant.

Les mobiliers installés par le preneur seront dans un état de marche irréprochable et d'un aspect correct.

3.4. Eau et électricité :

Le propriétaire prend la fourniture de l'eau potable à sa charge. En cas de coupure, le preneur fera en sorte de s'alimenter de manière réglementaire et autonome. La commune ne sera pas tenue de le fournir en secours.

Le locataire prend la fourniture de l'électricité à sa charge (Groupe électrogène silencieux).

3.5. Jouissance des lieux et restitution de jouissance :

L'occupant devra jouir du site sans rien faire qui ne puisse nuire à la tranquillité du voisinage et à la bonne tenue des lieux. Il s'engage à respecter en toute circonstance, les lois et règlements en vigueur se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité exercée.

Les ambiances sonores sont autorisées (musiques, chants...) à condition qu'elles n'excèdent pas 50 à 70 décibels à 30 mètres.

Le preneur doit trouver activement toute solution à d'éventuels débordements de sa clientèle. Il est en particulier tenu de maintenir une propreté et une hygiène irréprochable sur l'ensemble du site loué et participer dans le meilleur état d'esprit à l'effort de propreté de l'ensemble du secteur.

L'occupant devra assurer l'entretien paysager des lieux qui lui sont loués.

L'occupant s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la sécurité et l'intégrité des lieux loués sous peine de résiliation de la présente convention.

3.6. Règles d'emploi :

Équipements autorisés :

- Seuls les équipements électriques sont autorisés, à l'exclusion de toute autre source d'énergie (gaz, bois, charbon...).
- Puissance totale maximale tolérée : 8 Kw/h.
- Les écrans LED et toute autre enseigne lumineuse sont autorisées sur aval du propriétaire, dans la limite de la puissance électrique consommée, dans le respect des règles de sécurité et du cadre environnemental.

3.7. Sécurité et hygiène :

Le preneur s'équippa de 2 extincteurs :

- Extincteur à eau (Feu de classe A)
- Extincteur à gaz (Feu Équipement électrique)

Ils sont obligatoirement contrôlés par une entreprise agréée une fois par an.

L'emploi de la vidéosurveillance est interdit.

La vente de denrée ou boissons dans des contenants en verre est proscrite.

Les règles d'hygiène réglementaires pour un tel commerce seront strictement respectées.

3.8. Assurance/ Réglementation :

3.8.1. Assurances :

L'occupant devra attester de sa responsabilité civile professionnelle délivrée par une compagnie notoirement solvable et tenir constamment assurés pendant le cours de la convention des lieux loués. La police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours à l'égard de la Commune de Kourou et ce, pour quelque motif que ce soit et devra être communiquée au propriétaire.

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et en informer en même temps la Commune de Kourou, tout sinistre ou dégradation se produisant sur les lieux. Il ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire, en cas de vol, de cambriolage ou d'acte délictueux dont il pourrait être victime sur les lieux, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

L'occupant adressera au propriétaire sous huitaine à compter de la signature de la convention, copie de l'attestation d'assurance suscrite pour les lieux.

A défaut de recevoir de l'occupant le document énuméré, le propriétaire pourra être amené à résilier la présente convention.

Le propriétaire pourra en outre, à tout moment, exiger de l'occupant la justification du paiement régulier de la prime d'assurance. Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité pour les cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendu des garanties ou le montant de l'assurance s'avèreraient insuffisants.

3.8.2. Documentation réglementaire et agréments :

Le preneur détiendra toutes les attestations, autorisations et agréments nécessaires pour :

- Développer une activité de commerce (CCIG, URSAF...);
- Vendre des denrées contrôlées et respectant l'ensemble des normes sanitaires en vigueur (DAAF, service vétérinaire);
- Réagir correctement face à un incident de type incendie (formation à l'emploi d'extincteurs...)

3.9. Visite des lieux :

L'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant ou son architecte et tout entrepreneur ou ouvrier pénétrer sur les lieux loués pour constater de leur état, quand le propriétaire le jugera nécessaire.

3.10. Gestion des déchets :

L'occupant devra faire en sorte de laisser la possibilité à ses clients de disposer de poubelles hygiéniques et présentables (qu'il fournit), adéquates, aux volumes de déchets générés. Les dispositifs employés dans les établissements de restauration rapide sont vivement conseillés. L'évacuation est à la charge du propriétaire vers les bennes implantées sur le parking de la Cocoteraie. Les cadences de ramassage seront établies directement avec les services concernés de la Mairie.

Débordements de la clientèle : le bénéficiaire prend à sa charge les déchets se trouvant dans un rayon de 20 mètres autour de son emprise.

Article 4 – Loyer, impôts et taxes

4.1. Loyer :

La présente mise à disposition est consentie pour un loyer d'un montant de 3000€ /an, soit 250€ /mois), charges comprises.

Il sera révisé annuellement selon la formule suivante :

$$\text{Loyer révisé} = \text{Loyer} \times \text{IRL}^1(n) / \text{IRL}(n-1)$$

L'occupant n'a pas à s'acquitter d'impôts ou taxes sur ce bien loué.

Le paiement s'effectue mensuellement sur « avis de somme à payer ».

4.2. Insertion sociale :

- en cas d'embauche d'un travailleur handicapé (Reconnue comme tel sur présentation d'une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé - RQTH - valide), le preneur bénéficiera d'une réduction de son loyer annuel à 1000€/ an (soit un loyer mensuel de 100€/ mois).
- en cas d'embauche d'un chômeur de longue durée (plus de 2 ans sans activité/ Sur présentation d'un justificatif de Pôle Emploi), le preneur bénéficiera d'une réduction de son loyer annuel à 1800€/an (soit un loyer mensuel de 150€/ mois).
- en cas d'embauche d'un jeune majeur de moins de 20 ans, le preneur bénéficiera d'une réduction de son loyer annuel à 2400€/an (soit un loyer mensuel de 200€/ mois).

Le preneur devra attester de l'embauche de plus de 9 mois sur une année de bail.

Ces avantages ne sont pas cumulables

¹ IRL : Indice de Référence des Loyers (INSEE)

Article 5 – Exonération de responsabilité

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son activité. Il est le seul responsable, aussi bien à l'égard de la Commune de Kourou que des tiers, de tout accident, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit, causé par son activité et son occupation des lieux.

Il appartiendra à l'occupant de conduire les assurances qui couvriront les différents risques et qui correspondront aux risques normaux de ce type d'activité.

Article 6 – résiliation de la convention

6.1. Résiliation de plein droit :

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de disparition de l'objet de la présente convention, ou en cas d'inexécution d'une des conditions de la présente convention.

La résiliation pourra être demandée 3 mois après « un commandement de payer » demeuré infructueux ou après une mise en demeure d'avoir à régler resté sans effet. Ce commandement de payer ou cette mise en demeure auront lieu par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation aura son plein effet au gré de la Commune de Kourou, soit rétroactivement à compter de la date du fait motivant la résiliation ou à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés. L'occupant ne se verra attribuer aucun dédommagement.

6.2. Résiliation pour travail dissimulé :

Le preneur doit s'acquitter obligatoirement des formalités prévues par le Code du travail en matière de travail dissimulé : une dissimulation d'activité ou d'emploi salarié entraînerait la résiliation sans préavis et immédiate du bail.

Le preneur pourrait en outre se voir contraint de s'acquitter de la totalité du bail en cours.

L'emploi d'enfants de moins de 18 ans est également interdit : le preneur se verrait soumis aux termes de la présente convention tels que détaillée ci-dessus.

6.3. Retrait anticipé du titre :

- Par l'occupant : à tout moment, sous réserve de prévenir le propriétaire un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

- Par le Maire de Kourou : sous réserve de prévenir l'occupant un mois à l'avance, par une lettre recommandée avec accusé de réception. Pour les raisons suivantes :

- Pour un motif d'intérêt général,
- Pour tout motif tiré de la bonne administration de la Commune de Kourou,
- Pour satisfaire les nécessités de fonctionnement de ses services et assurer le bon fonctionnement du service public dont elle a la charge,
- En cas de force majeure,
- Pour atteinte grave ou/et récurrente à la tranquillité publique sur l'espace de vente.

La résiliation anticipée par la Commune de Kourou pour les motifs indiqués ci-dessus n'ouvrira pas de droit à indemnisation.

6.4. Dispositions communes aux différentes résiliations :

Dans tous les cas, l'occupant ne pourra prétendre à l'attribution d'un autre terrain.

Article 7 – Reprise des lieux à la fin de l'autorisation

A l'issue du titre d'occupation, soit à la date d'expiration de la convention soit à l'expiration du délai imparti en cas de résiliation, l'occupant est tenu de :

- évacuer tout encombrant, matériel, déchet et autres, présent sur le site résultant de l'activité de l'occupant ;
- remettre à la Commune de Kourou le bien qu'il a occupé dans son état initial.

La Commune de Kourou pourra librement décider de conserver ou non les aménagements effectués par l'occupant. Si la Commune de Kourou souhaite une remise en état des biens, l'occupant devra, à ses frais, risques et périls, procéder à toute démolition, totale ou partielle, desdits aménagements qu'elle ne désirerait pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise en état des lieux, conformément à l'article L al 1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans la négative, la Commune de Kourou pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant 30 jours, faire exécuter les travaux de remise en état et d'évacuation de tout encombrant aux frais et risques de l'occupant.

Article 8 – Avenant à la convention

Toute modification des conditions et modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 9 – Jugement et contestations

Tout litige résultant de l'application de la présente convention seront soumis au tribunal compétent.

Article 10 – Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Pour la ville de Kourou : Mairie – 30 Avenue des Roches 97310 KOUROU
- Pour la société bénéficiaire :

Article 11 – Durée et Conditions de reconduction

La présente convention est consentie pour une durée d'un an à compter de la signature de la convention.

Sauf dénonciation un mois avant échéance annuelle par l'une des deux parties, la convention sera renouvelée par tacite reconduction deux fois.
Elle devra ensuite faire l'objet d'une réactualisation, voire d'un renouvellement.

Article 12 – Documents contractuels

La convention se compose du présent document et de ses annexes (plan du site, bail).

Fait à Kourou, le

L'occupant
(Mention manuscrite : LU et APPROUVÉ)

Le propriétaire
Le Maire,

François RINGUET

En deux exemplaires originaux