

Convention de mise à disposition d'une unité commerciale dans le marché couvert de la ville d'Albi

Préambule

La commune d'Albi est propriétaire du marché couvert, rue Saint-Julien. Ce bâtiment est affecté à l'organisation et au développement des activités liées à la vente et à la promotion des activités de productions maraîchères, florales et à l'alimentation. Le marché couvert a été réhabilité durant la période couvrant les années 2006-2007 pour rendre cette structure plus attractive et permettre un développement harmonieux en lien direct avec le renouvellement urbain du centre-ville.

Les aménagements intérieurs du marché ont été organisés en unités commerciales afin de permettre à chaque exploitant de disposer d'un étal suffisant pour proposer à la vente les produits de son exploitation ou de ses fournisseurs. L'utilisation de la ou des unités commerciales attribuées au bénéficiaire de la présente convention est conforme à l'affectation des lieux et ne met pas en danger la conservation du domaine. Elle participe à la valorisation du domaine de la collectivité.

Cette attribution d'unité(s) commerciale(s) emporte occupation privative du domaine public communal; en ce sens, il n'est concédé uniquement qu'**à titre précaire et révocable** et ne saurait aucunement conférer à l'exploitant les droits et obligations issus de la propriété commerciale. L'occupant d'une ou de plusieurs unités commerciales n'est donc pas considéré, aux sens des présentes, comme commerçant au sens juridique du terme mais comme occupant du domaine public. Il est, à ce titre, bénéficiaire d'une convention d'autorisation d'occupation domaniale fixant les droits et obligations. Le terme « commerçant » peut être utilisé dans la convention à des fins purement explicatives.

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités d'occupation. C'est pourquoi,

Entre :

La commune d'Albi représentée par son maire en exercice, Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2020, désignée ci-après « La commune »,

d'une part,

et

civilité, nom, prénom, raison sociale, enseigne domicile
, désigné (e) ci-après « Le bénéficiaire »

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Art. 1^{er} : Dispositions issues du préambule

Civilité nom prénom déclare expressément avoir pris connaissance des dispositions contenues dans le préambule et s'engage à les respecter. Civilité nom prénom déclare avoir pris connaissance du règlement du marché couvert et du cahier des charges pour l'agencement des loges et s'engage à les respecter.

Art. 2 : Caractère personnel de l'autorisation

La présente convention est consentie à titre strictement personnel et ne confère aucun droit de propriété, ni aucun droit réel à son bénéficiaire sur le domaine public communal.

En outre, le régime juridique du domaine public exclut les règles relatives à la propriété commerciale telles que prévues par le décret du 30 septembre 1953.

En conséquence, toute cession de l'autorisation d'occupation du domaine constitué par l'unité commerciale est formellement interdite et aucune sous-location des emplacements n'est autorisée, sous quelque forme que ce soit sauf accord exprès et préalable de la commune, pris après avis consultatif de l'association des commerçants du marché couvert. Le non respect de cette disposition entraîne de plein droit, sans aucune formalité préalable, la résiliation de l'autorisation sans aucune indemnité.

Art. 3 : Mutations

Le présent titulaire peut obtenir une unité commerciale vacante en remplacement de celle obtenue, après avis consultatif de l'association des commerçants du marché. Sa demande peut primer sur celle des nouveaux postulants à l'entrée sur le marché dès lors qu'un intérêt particulier s'attache à la valorisation de son activité ou à l'organisation même du marché.

Art. 4 : Succession

Conformément à la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite loi Sapin 2, la ville procédera à une sélection librement organisée et présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence pour attribuer la loge.

L'actuel occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une ancienneté sur le site. De ce fait, le potentiel successeur devra obligatoirement être mis en concurrence avec d'autres candidatures, le cas échéant.

Art. 5 : Mise à disposition et restitution de l'unité commerciale

La ville met à disposition du bénéficiaire l'emplacement suivant :

- emplacement : à l'étage
- numéro :

- linéaire : mètres linéaires
- si réserve (référence) : néant

Lors de la mise à disposition et de la restitution, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties signataires à la convention.

Art. 6 : Destination de l'unité commerciale

Le bénéficiaire ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité, à savoir :

- « nature de l'activité »

Toutefois, pendant la durée de l'occupation, et si le changement d'activité correspond à l'évolution du marché ou des habitudes des clients, le bénéficiaire devra solliciter au préalable l'accord exprès de la ville. Cette dernière se prononcera après l'avis consultatif rendu par l'association du marché couvert. L'acceptation de ce changement se fera par la signature d'un avenant au présent contrat.

Tout changement statutaire sera obligatoirement soumis à avenant.

Art. 7 : Conditions d'occupation

L'ouverture du marché couvert au public est fixée de 8h00 à 14h00 du mardi au vendredi et le dimanche ainsi que les jours fériés. Le samedi, le marché couvert sera ouvert au public de 7h00 à 14h00.

L'ouverture du marché couvert aux commerçants est fixée à 6h00 du mardi au dimanche, excepté le samedi où le marché couvert ouvre à 5h00.

La loge doit être libérée au plus tard dans l'heure suivant la fermeture du marché couvert au public, soit 15h00, du mardi au dimanche.

Le bénéficiaire s'engage expressément à être ouvert 6 jours sur 7, du mardi au dimanche, soit 37 heures minimum par semaine.

La non occupation d'une place abonnée au cours d'une année ne peut excéder une durée de 4 semaines consécutives et une durée maximale de 5 semaines, conformément à la réglementation en matière de congés payés. Chaque catégorie d'activité devra être maintenue en permanence selon une rotation proposée par l'association.

Chaque titulaire d'emplacement est tenu d'informer le service des droits de place ou le placier de toute absence, quelle qu'elle soit.

Le bénéficiaire s'engage à respecter le règlement intérieur du marché couvert du 18 février 2008 joint à cette convention.

Le non respect de ces dispositions entraîne la résiliation de l'autorisation délivrée par la ville d'Albi (contrat d'occupation domaniale) sans que le titulaire ne puisse faire valoir aucune revendication.

L'occupant ne pourra procéder à aucune modification ou transformation à l'intérieur de l'unité commerciale des éléments mis à sa disposition. Si des travaux ou des modifications de l'unité commerciale étaient réalisés, la commune serait en droit d'exiger sans délai la remise en état antérieur, et ce dans les délais les plus brefs et aux frais de l'occupant.

Toutefois, il est ouvert au bénéficiaire d'un emplacement la possibilité de réaliser des travaux d'agencement ou de maintenance du matériel professionnel sur le banc occupé.

Pour ce faire, le marché couvert sera ouvert aux bénéficiaires d'un emplacement ou aux entreprises mandatées par les bénéficiaires, chaque premier lundi du mois de 8h00 à 12h00 le matin et de 14h00 à 18h00 l'après-midi.

Dans le cas de la maintenance du matériel professionnel du banc, le bénéficiaire devra s'inscrire au moins 15 jours avant le premier lundi de chaque mois, sur le registre tenu par l'association des commerçants du marché couvert qui est chargée d'informer la ville d'Albi des demandes formulées. Il devra obligatoirement indiquer la nature de l'intervention et l'identité de l'entreprise ou des personnes devant réaliser cette intervention.

Dans le cas de travaux d'agencement sur le banc occupé, le bénéficiaire devra déposer au moins un mois à l'avance une demande écrite accompagnée d'un descriptif, d'un plan des travaux et de l'identité de l'entreprise ou des personnes amenées à réaliser cette intervention. Le projet devra respecter le cahier des charges technique et architectural établi par la ville d'Albi pour l'agencement des loges annexé au règlement intérieur du marché couvert.

Les travaux ne pourront être exécutés qu'après autorisation délivrée par la ville d'Albi et uniquement en dehors des périodes de fonctionnement de la halle.

Les délais précités ne s'appliquent pour une intervention d'urgence. Dans ce cas, le bénéficiaire de l'emplacement est tenu de prendre contact avec le service des droits de place de la ville d'Albi qui coordonnera les modalités d'intervention.

L'occupant jouira des lieux avec toutes les diligences nécessaires permettant la conservation du domaine. Il veillera également à la propreté constante de l'unité commerciale et ses abords immédiats.

Tous les dégâts ou dégradations seront mis à la charge de l'occupant.

Art. 8 : Restitution de l'unité commerciale

A l'expiration du terme de la convention ou si la résiliation a été prononcée en application de l'article 17 ci-après, le bénéficiaire devra remettre les lieux en l'état, à ses frais. En cas de défaillance du bénéficiaire, et après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, la ville procédera à cette remise en l'état initial aux frais du bénéficiaire.

Art. 9 : Redevance

Le montant de la redevance mensuelle est calculé selon la formule suivante :

nombre de mètres linéaires x redevance votée annuellement par le conseil municipal.

En 2021, le tarif est de 35€ le mètre linéaire par mois.

Art. 10 : les charges locatives

Les charges relatives à l'abonnement et à la consommation d'électricité, et de téléphone, seront dues par le bénéficiaire et feront l'objet de contrats souscrits individuellement.

Concernant la consommation d'eau, un relevé annuel sera effectué par les services de la ville d'Albi qui en factureront le montant au bénéficiaire.

La consommation d'électricité pour les réserves sera imputée au bénéficiaire selon le procédé précité.

Les charges de fonctionnement des parties communes (eau-électricité-nettoisement-SACEM) sont incluses dans le tarif de base.

Art. 11 : Délai de règlement

Le montant des redevances est payable chaque mois d'avance entre les mains du régisseur municipal dès présentation de l'avis de paiement émis par la commune. Le non paiement d'un seul terme peut entraîner la résiliation de la présente convention après étude du dossier en concertation avec l'association des commerçants du marché couvert d'Albi.

Art. 12 : Impôts

Le bénéficiaire de la présente convention devra acquitter, en plus de la redevance d'occupation susvisée, les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquels il peut être soumis en vertu des réglementations applicables.

Art. 13 : Assurances

L'occupant s'engage avant la prise de possession de l'unité commerciale à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir les risques liés sa responsabilité civile et garantissant les biens lui appartenant. Il est rappelé expressément que les contrats d'assurance de la ville d'Albi ne couvrent pas les biens ne lui appartenant pas en propre.

Il paiera les primes et cotisations de ces assurances de façon à ce que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée. La preuve d'avoir satisfait à ces exigences sera fournie à la commune par la production annuelle d'une attestation de l'assureur mentionnant la couverture RC et la couverture « dommage aux biens ».

Art. 14 : Contrôle

Le contrôle du respect par l'occupant des obligations précitées peut être exercé par la commune qui pourra mandater tout personnel compétent à cet effet. La personne habilitée à ce contrôle disposera à tout moment d'un droit de visite des locaux en présence obligatoire de

l'occupant, sauf cas de force majeure, sans que celui-ci ne puisse pour quelques motifs que ce soit lui en interdire l'accès.

Art. 15 : Durée de la convention

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de huit années à compter de la date de sa signature.

Le renouvellement devra faire l'objet d'une nouvelle demande, laquelle se réalisera selon la procédure ci-dessus précisée. Elle fera l'objet d'une instruction conforme aux règles applicables et la décision sera prise après consultation de l'association des commerçants du marché couvert (avis consultatif).

A l'expiration de cette convention, quelle que soit la cause, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans la loge ni réclamer aucune indemnité.

Art. 16 : Résiliation de la convention

a/ résiliation de la convention par la commune

En cas de non respect des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit par la commune passé un délai de 30 jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure restée sans effet, sans aucune autre formalité.

La convention pourra être résiliée dans les mêmes conditions pour les motifs suivants :

- en cas de plaintes ou condamnations prononcées contre le bénéficiaire en rapport avec son activité professionnelle,
- en cas de non respect des normes applicables en matière d'hygiène, de sécurité et des règles en vigueur en matière de concurrence et de consommation.

d'autre part, la convention pourra être résiliée dans les conditions fixées à l'article 17.

- pour un motif d'intérêt général ou lié à l'organisation des missions de service public du marché couvert,
- en cas de désaffectation du bâtiment.

b/ résiliation de la convention du fait de l'exploitant

La résiliation sur l'initiative de l'exploitant ne pourra être prononcée que si elle est justifiée par des circonstances exceptionnelles de nature à bouleverser les conditions matérielles ou économiques des activités autorisées.

Dans tous les cas, la demande devra être présentée au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la commune assortie de toutes justifications utiles.

Art. 17 : Retrait anticipé du titre

Au nom du principe de précarité des autorisations d'occupation du domaine public, la commune peut retirer à tout moment et pour motif d'intérêt général ou lié à l'organisation des services publics, l'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception. Aucune autre formalité n'est exigée.

Pour autant, et uniquement si aucune faute n'est relevée à l'encontre du bénéficiaire, ce retrait anticipé pourra ouvrir droit à indemnisation au profit de l'occupant.

Cette indemnité sera égale au solde de l'amortissement des investissements à la date de résiliation de la présente convention. Pour permettre à la collectivité d'avoir une lisibilité complète, le bénéficiaire s'engage à transmettre à la ville d'Albi tout document financier lui permettant de prendre connaissance des investissements réalisés.

Art. 18 : Contestations

Les contestations relatives à l'interprétation et l'application de la présente convention sont de la compétence du tribunal administratif de Toulouse, territorialement compétent pour connaître des litiges issus d'une autorisation d'occupation du domaine public. La saisine du Tribunal n'interviendra qu'après épuisement des voies de conciliation ou d'arbitrage.

Fait à Albi, le

Pour la commune d'Albi
Le maire,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

L'occupant,

civilité nom prénom
Signature précédée de la mention « *Lu et accepté* »