

# CONVENTION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA HALTE FLUVIALE DE LAVAL

## I) PARTIES

Entre les soussignés :

- LAVAL AGGLOMÉRATION, représentée par son Président, agissant en vertu d'une décision n° 45 / 2023 en date du 27 avril 2023,

Et

- LA VILLE DE LAVAL, représentée par son Maire, agissant en vertu d'une décision municipale en date du ° 30 / 2023 en date du 10 mai 2023,

D'une part,

ET

- la société XXX

Dénommé ci-après "LE PRENEUR"

D'autre part,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215301300-20230510-DM-30-2023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/05/2023

Mise en ligne le 10 mai 2023

## II) LIEUX D'OCCUPATION

LAVAL AGGLOMÉRATION et LA VILLE DE LAVAL mettent à la disposition du "PRENEUR" qui accepte, les locaux et terrains désignés ci-après:

**Restaurant " la Halte Fluviale ", situé sur la commune de Laval (Mayenne), square de Boston**

Composé comme suit:

### a - Aménagement des locaux et de la terrasse

LAVAL AGGLOMÉRATION met à disposition du "PRENEUR" les locaux et espaces suivants :

- une partie du bâtiment A, comprenant un espace bar, une cuisine et une arrière-cuisine pour une surface globale de 19,67 m2
- un bâtiment D de 14,75 m2 destiné au stockage de matériel
- une terrasse couverte sous velum de 100 m2
- une terrasse découverte de 70 m2

L'ensemble figure à la section AI numéro 330 d'une contenance de 540 m2 et numéro 332 d'une contenance de 312 m2.

Les locaux techniques sont partiellement aménagés : raccordements réseaux (eau, électricité), évier / robinetterie / dégraisseur, plan de travail, tiroirs/étagères...

### b - Sanitaires

La clientèle du "PRENEUR" pourra utiliser l'espace sanitaire public situé dans le bâtiment B, qui n'est pas compris dans la présente convention. Cet espace fait l'objet d'une mise à disposition à la Ville de Laval qui prend en charge l'entretien et le nettoyage des lieux.

À titre privé, le "PRENEUR" pourra également utiliser la partie sanitaire dépendant de l'Office du tourisme.

### c-espaces enherbé

La VILLE DE LAVAL met à disposition du "PRENEUR" un espace du domaine public enherbé de 120 m2 environ sur la parcelle cadastrée AI 331, correspondant strictement au plan ci-annexé, à usage exclusif d'activités de bar et restauration (mise en place de petites tables et chaises uniquement).

"LE PRENEUR" déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

## III) DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée de 3 années à compter du 15 avril 2023. Cette durée pourra être prolongée par 2 fois d'une année supplémentaire par reconduction expresse, à l'initiative exclusive de Laval Agglomération, moyennant le respect d'un préavis de 3 mois avant le terme de la durée initiale de la convention. La présente convention aura donc une durée maximale de 5 années à compter du 15 avril 2023.

# CONVENTION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA HALTE FLUVIALE DE LAVAL

## **IV) DESTINATION**

Le bien loué devra servir exclusivement à usage professionnel pour l'activité de bar, restauration rapide et petite restauration.

"LE PRENEUR" ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité, sauf accord de LAVAL AGGLOMÉRATION.

Il devra en outre, se conformer aux prescriptions administratives, réglementaires et autres concernant ses activités. Il fera son affaire des autorisations à obtenir près des services compétents et des contrôles qui s'y rattachent.

## **V) LICENCE IV**

Une licence IV a été achetée par LAVAL AGGLOMÉRATION et reste sa propriété. Elle est mise à disposition du "PRENEUR" pour la durée de la présente convention.

## **VI) REDEVANCES**

La présente convention est consentie moyennant le versement par "LE PRENEUR" de redevances annuelles, hors charges, fixées à:

- pour les locaux : 2 700 €
- pour l'espace public enherbé : 1 700 €

## **VII) MODALITÉS DE PAIEMENT**

Les redevances seront payables annuellement à terme échu, à compter du 15 avril 2023, à réception des titres de recettes adressés d'une part par Laval Agglomération pour les locaux et d'autre part par la Ville de Laval pour l'espace enherbé.

## **VIII) LIEU DE PAIEMENT**

La redevance concernant les locaux sera payable auprès du Receveur de de Laval Agglomération ou en tout autre endroit indiqué par lui.

La redevance concernant l'espace enherbé sera payable auprès du Receveur de la Ville de Laval ou en tout autre endroit indiqué par lui.

## **IX) CHARGES**

Les consommations d'eau et d'électricité seront refacturées par LAVAL AGGLOMÉRATION au "PRENEUR" au regard des relevés effectués aux sous-compteurs correspondants à l'activité de bar et restauration. "LE PRENEUR" fera son affaire personnelle de l'abonnement et des consommations de téléphone.

Plus généralement, toutes les charges incombant normalement à un locataire seront supportées par "LE PRENEUR".

## **X) CONDITIONS GÉNÉRALES**

La convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, à savoir :

### **X-1) CONDITIONS COMMUNES**

#### **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

A défaut de paiement aux échéances convenues ou à défaut d'exécution d'une des conditions de la présente convention, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure restée sans effet pendant un mois, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Le "PRENEUR" devra alors quitter les lieux sans délai.

#### **SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Les obligations résultant de la présente convention pour "LE PRENEUR" constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

### **X-2) CONDITIONS A LA CHARGE DU PRENEUR**

#### **EN CE QUI CONCERNE L'ESPACE DU DOMAINE PUBLIC ENHERBÉ (VILLE DE LAVAL):**

L'espace public enherbé sera exclusivement réservé à l'usage de terrasse pour le bar.

Un état des lieux sera effectué par le service espaces verts de la Ville de Laval chaque année au début et en fin de saison touristique. En cas de dégradation, la Ville de Laval pourra facturer au "PRENEUR" la remise en état de l'espace vert mis à disposition.

## CONVENTION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA HALTE FLUVIALE DE LAVAL

"LE PRENEUR" prendra à sa charge le nettoyage quotidien de l'espace public enherbé pour les débris liés à son activité et veillera à ne pas dégrader l'environnement (arbres et pelouses). La fixation pérenne du mobilier extérieur aux arbres est interdite.

Les tables et les chaises seront rangées en dehors des heures d'activités dans un espace dédié à cet effet afin de permettre l'entretien de l'espace vert par le service espaces verts de la Ville de Laval.

"LE PRENEUR" se tiendra à la disposition du service espaces verts de telle sorte que leur intervention soit possible aux horaires de travail habituels des agents de la Ville de Laval. "LE PRENEUR" veillera à ce que l'occupation ne dépasse pas les dimensions prescrites mentionnées et suivant le plan annexé.

### EN CE QUI CONCERNE LES LOCAUX et LA TERRASSE (LAVAL AGGLOMÉRATION):

#### 1°) État des lieux – Travaux initiaux – investissements initiaux

"LE PRENEUR" prendra le bien loué dans son état actuel, sans pouvoir exiger de la part de LAVAL AGGLOMÉRATION aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

"LE PRENEUR" s'engage à fournir l'ensemble du matériel nécessaire à la gestion du bar et de la restauration ainsi que le matériel de terrasse dont il reste propriétaire.

"LE PRENEUR" aura à sa charge les travaux d'amélioration initiaux du site tels qu'il les aura définis dans son offre. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit de LAVAL AGGLOMÉRATION, sous la surveillance et le contrôle des Services Techniques de LAVAL AGGLOMÉRATION.

Les investissements consentis par "LE PRENEUR" relatifs aux voiles d'ombrage situés sur la terrasse et fixés à demeure sur le site doivent être amortis par celui-ci sur une durée égale à la durée maximale de la convention, soit 5 années.

En cas de non reconduction de la convention après la période initiale, LAVAL AGGLOMÉRATION indemniserà "LE PRENEUR" de la part non amortie des investissements fixés à demeure, soit 1/5 du montant de l'investissement par année non réalisée par "LE PRENEUR".

"LE PRENEUR" fait son affaire des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en place des investissements et des travaux d'amélioration du site

#### 2°) Transformations et améliorations

En cours d'exécution de la convention, "LE PRENEUR" prendra exclusivement à sa charge les travaux de transformation et de réparation nécessitée par l'exercice de son activité, ainsi que tous les travaux d'embellissement et d'amélioration.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit de LAVAL AGGLOMÉRATION, sous la surveillance et le contrôle des Services Techniques de LAVAL AGGLOMÉRATION.

"LE PRENEUR" ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit de LAVAL AGGLOMÉRATION, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle des services techniques de LAVAL AGGLOMÉRATION.

"LE PRENEUR" ne pourra exiger de LAVAL AGGLOMÉRATION, pendant toute la durée de la convention, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

#### 3°) Travaux à l'initiative de LAVAL AGGLOMÉRATION

"LE PRENEUR" devra laisser LAVAL AGGLOMÉRATION, ainsi que les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand LAVAL AGGLOMÉRATION le jugera à propos.

"LE PRENEUR" supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions et travaux quelconques, même de simple amélioration, que LAVAL AGGLOMÉRATION estimerait nécessaires, utiles et qu'elle ferait exécuter pendant le cours de la convention dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Ces travaux seront toutefois réalisés en concertation avec "LE PRENEUR" de telle sorte qu'ils n'affectent pas l'activité de celui-ci. "LE PRENEUR" ne pourra demander aucune indemnité, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

#### 4°) Entretien - Réparations

"LE PRENEUR" prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

"LE PRENEUR" sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée de la location et à ses frais, toutes les petites réparations, travaux d'entretien, ainsi que le nettoyage incombant d'une manière générale aux locataires au regard des textes réglementaires en vigueur.

## CONVENTION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA HALTE FLUVIALE DE LAVAL

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter la détérioration de tous les appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; Il devra, en outre, entretenir les équipements spécifiques tels que climatisations, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur.

À l'issue de la convention, "LE PRENEUR" devra rendre les locaux ainsi que les matériels dans un état satisfaisant d'utilisation.

À défaut d'entretien et de réparation réalisés par "LE PRENEUR", LAVAL AGGLOMÉRATION pourra se substituer au "PRENEUR" pour faire réaliser les travaux d'entretien et de réparation, ainsi que tous les frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause, par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du "PRENEUR".

### 5°) Garnissement

"LE PRENEUR" devra tenir les locaux loués constamment garnis de mobiliers et matériels suffisants pour répondre à tout moment du paiement des charges et de l'exécution des conditions de la présente convention.

Il devra équiper l'espace cuisine des appareils et accessoires indispensables à l'activité du bar-restaurant en concertation avec les services techniques de Laval agglomération.

### 6°) Jouissance des lieux

"LE PRENEUR" devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène et la salubrité des lieux.

### 7°) Vidéo protection du site

Le site objet de la présente convention est situé dans un périmètre sous vidéo-protection dont les droits de visionnage relève exclusivement de la ville de Laval.

### 8°) Impôts et charges diverses

LE PRENEUR" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont LAVAL AGGLOMERATION pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de convention et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera à LAVAL AGGLOMERATION, sur justification et à première demande de ce dernier, le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de sa durée d'occupation, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

### 9°) Assurances

"LE PRENEUR" devra faire assurer et tenir constamment assurés contre le vol, le vandalisme, l'incendie, pendant toute la durée de la convention à une compagnie notoirement solvable, selon les principes de droit commun:

- les risques locatifs liés à la mise à disposition des bâtiments objet de la présente location,
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition,
- ses propres biens (meublier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce, etc),
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, perte de jouissance, etc.).

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes, contre les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Dans le cas où l'activité exercée par "LE PRENEUR" entraîne pour LAVAL AGGLOMÉRATION, Propriétaire, des surprimes au titre du contrat incendie, explosion, celles-ci seraient, après justificatifs, à la charge "DU PRENEUR".

"LE PRENEUR" devra produire à LAVAL AGGLOMÉRATION avant et pour toute la durée de l'occupation des locaux, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions. Il devra, par la suite, pouvoir en justifier la prorogation à toute demande de LAVAL AGGLOMÉRATION.

### 10°) Cession - Sous-location

"LE PRENEUR" ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit de LAVAL AGGLOMÉRATION, à peine de nullité des cessions ou sous-locations et de résiliation immédiate de la présente convention, indépendamment de tous dommages et intérêts.

# CONVENTION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DU RESTAURANT DE LA HALTE FLUVIALE DE LAVAL

## 11°) Remise des clefs

"LE PRENEUR" rendra les clefs des locaux le jour où finira la convention. La remise des clefs ou leur acceptation par LAVAL AGGLOMÉRATION ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier d'exiger du "PRENEUR" le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions de la convention.

## 12°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté de LAVAL AGGLOMÉRATION, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, la présente convention serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge de LAVAL AGGLOMÉRATION.

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé à LAVAL AGGLOMÉRATION, tous les droits du "PRENEUR" étant réservés contre la partie expropriante.

## 13°) Exclusion de responsabilité de LAVAL AGGLOMÉRATION

"LE PRENEUR" renonce expressément à tout recours en responsabilité contre LAVAL AGGLOMÉRATION :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont LAVAL AGGLOMÉRATION serait reconnue civilement responsable,
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, etc...
- en cas de trouble apporté à la jouissance du "PRENEUR" par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité de LAVAL AGGLOMÉRATION, "LE PRENEUR" devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause LAVAL AGGLOMÉRATION,
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, LAVAL AGGLOMÉRATION n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf si elle n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil,
- au titre des modifications qu'il aura apporté au bien loué.

## 14°) Tolérances - Modifications

Toute modification de la présente convention ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la tolérance, soit de la passivité de LAVAL AGGLOMÉRATION, celle-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

## XI) BILAN FINANCIER ANNUEL

LE PRENEUR transmettra chaque année à LAVAL AGGLOMÉRATION, à la date anniversaire de la présente convention, le bilan comptable de son activité sur le site.

## XII) TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE/ ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 10 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, la présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée, en application des dispositions du décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967.

En conséquence, le loyer ci-dessus stipulé étant "HORS TAXE", le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant le loyer et les charges éventuelles.

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.

## XIII) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.