



## Convention d'occupation Manège dit de la "Perrine" à Laval

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Ville de Laval, dont le siège se situe à Laval, place du 11 novembre, représentée par Monsieur le Maire, en vertu d'une décision municipale en date du  
d'une part,

### **ET**

Monsieur Morgan Christophe Martin JOSSE, né le 16 décembre 1985, demeurant ZA de la Girardière à AHUILLE (53940) inscrit au registre du commerce et des sociétés de Laval sous le numéro SIREN 488 225 368.

Ci-après dénommé "l'occupant".  
d'autre part,

### IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La Ville de Laval est propriétaire du jardin de la Perrine situé 10 allée Adrien Bruneau sur la parcelle cadastrée section CE 113 à Laval. À proximité des jeux pour enfants figure un emplacement d'une surface d'environ 50m<sup>2</sup> sur lequel sont implantés un manège de type carrousel ainsi que son kiosque de vente et deux locaux de 12m<sup>2</sup> appartenant à la ville de Laval.

Un appel à candidatures a été publié avec une date limite de réception des candidatures au lundi 15 mai 2023 en vue de reprendre l'exploitation du manège et des locaux destinés à des activités de vente à emporter. Un cahier des charges figurait dans l'appel à projets.

À l'issue de l'appel à candidatures, Monsieur Morgan JOSSE a été retenu, lequel a pour projet d'exploiter le manège et de vendre dans les locaux dédiés les produits suivants : crêpes, confiseries, glaces, boissons chaudes et froides.

Il est proposé de mettre à sa disposition l'emplacement vacant selon les modalités ci-dessous :

### CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article 1 : Désignation du bien

À Laval, 10 allée Adrien Bruneau, sur la parcelle cadastrée section CE numéro 113, est mis à disposition le bien suivant :

- un terrain d'une surface d'environ 50m<sup>2</sup> comprenant un manège de type carrousel ainsi que son kiosque de vente et deux locaux de 12 m<sup>2</sup> figurant sur le plan ci-joint.

## **Article 2 : Destination des lieux**

Les locaux sont libres de tout aménagement.

Monsieur Morgan JOSSE prendra les lieux dans leur état actuel, à charge pour lui de les entretenir et de les aménager en respectant l'architecture d'ensemble et la réglementation en vigueur.

La ville de Laval autorise l'occupant à effectuer les aménagements nécessaires à son installation après validation des services techniques municipaux.

L'activité principale exercée sur l'emplacement sera l'exploitation du carrousel. La vente de produits alimentaires à emporter est autorisée à titre d'activité secondaire.

Un local servira de kiosque pour la vente de crêpes, confiseries, glaces, boissons chaudes et froides.

Le deuxième local sera à usage de stockage.

## **Article 3 : Incessibilité des droits**

En raison du caractère de domanialité publique du jardin de la Perrine, la présente convention est exclue du régime des baux commerciaux et est conclue *intuitu personnae*.

Monsieur Morgan JOSSE ne peut en céder les droits en résultant à qui que ce soit.

## **Article 4 : Clause de non concurrence**

La ville de Laval s'interdit d'exploiter personnellement ou indirectement, par toute personne physique ou morale interposée dans le jardin de la Perrine, toutes activités identiques ou similaires à celles exercées par l'occupant.

## **Article 5 : Date d'effet - Durée**

La présente convention est établie à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour une durée d'un an reconductible tacitement d'année en année, dans la limite de douze ans maximum.

Elle pourra être dénoncée par chacune des parties moyennant un préavis adressé par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant l'expiration de chaque période annuelle.

## **Article 6 : Libération des lieux**

L'occupant s'engage à libérer les lieux au terme de la convention sans autre formalité.

## **Article 7 : Redevance d'occupation**

Le montant annuel de la redevance s'élève à la somme de mille neuf cent vingt euros hors taxe (1 920 € HT) par an soit quatre cent quatre-vingt euros hors taxe (480 € HT) par trimestre.

Le montant de la redevance sera révisé au 1<sup>er</sup> juillet 2024 puis le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année sur la base de l'indice du trimestre 2 des loyers commerciaux.

Les travaux de restauration étant pris en charge par l'exploitant, le paiement de la redevance sera réclamé à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Le paiement interviendra ensuite trimestriellement et à terme échu.

En l'absence d'assurance de l'occupant pour le manège, la ville de Laval supportera pour ce bien une prime d'assurance supplémentaire de 654 euros par an. L'occupant s'engage à rembourser cette somme par paiement trimestriel à terme échu. Ce coût sera réévalué tous les ans en début d'année.

Un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de redevance sera versé à la signature du contrat. Il sera restitué à l'occupant si aucun dégât matériel n'a été constaté lors de son départ.

### **Article 8 : Droits de place**

La présente convention ne sera pas soumise aux droits de place, le paiement d'une redevance étant mise en place.

### **Article 9 : Charges et impôts**

L'occupant supportera les charges (abonnements et consommations) d'électricité, d'eau, gaz et téléphone ainsi que toutes charges supplémentaires imputables selon la loi à un locataire.

L'emplacement est délivré avec un compteur d'électricité. L'exploitant devra impérativement contracter un abonnement électrique pour disposer d'électricité.

L'occupant s'acquittera, en outre, de toutes les contributions personnelles mobilières et tous autres impôts, contributions et taxes quelconques, telle que la taxe d'ordures ménagères, prévus ou imprévus, mis actuellement à sa charge ou qui pourraient l'être.

L'exploitant prendra à sa charge la maintenance et l'entretien du carrousel comprenant notamment le graissage, la réparation de cuirs, le changement de roulements, le changement des lumières. Le contrôle technique à effectuer tous les 3 ans restera également à la charge de l'exploitant.

L'exploitant devra fournir au bailleur les justificatifs de maintenance, d'entretien et de contrôle technique du manège.

L'occupant entretiendra le terrain d'environ 50m<sup>2</sup> mis à disposition.

### **Article 10 : Etat des lieux**

Un état des lieux sera contradictoirement établi, à la prise d'effet comme à l'expiration de la présente convention.

### **Article 11 : Condition d'utilisation des locaux**

L'occupant s'engage à :

- préserver le manège et les locaux en assurant la surveillance et l'entretien et en veillant à son utilisation rationnelle, afin d'éviter toute dégradation ou toute usure anormale des équipements. Toute dégradation des lieux devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais,
- instruire les personnes placées sous son autorité et intervenant dans le local, des précautions à prendre pour assurer leur propre sécurité et celle des autres personnes présentes dans le local concerné par la convention,
- prendre toutes les mesures afin de garantir le bon fonctionnement des équipements utilisés;
- garantir le bon fonctionnement de la structure en veillant à ne pas troubler l'ordre public.

- être ouvert au public au minimum et conformément aux horaires du jardin de la Perrine :
- les week-ends,
- pendant les vacances scolaires.

Les absences non justifiées par un motif autre qu'un arrêt de travail pourront être pénalisées.

L'emplacement sera tenu exclusivement par le titulaire ou ses salariés.

Tout affichage, objet publicitaire, publicité, logo représentant des marques autres que l'enseigne de l'exploitant ainsi que la sonorisation sont interdits. La nature, la qualité, l'origine et le prix des produits à vendre, constituent l'affichage autorisé.

L'exploitant privilégiera les produits locaux ou biologiques et notamment des crêpes et de la confiture biologiques.

L'occupant doit tenir son emplacement dans le plus grand état de propreté. Il est responsable des ordures, papiers et emballages provenant de son activité.

### **Article 12 : Aménagements**

Tous ajouts, embellissements ou améliorations du local mis à disposition devra faire l'objet d'une autorisation écrite de la Ville de Laval et resteront, à l'expiration de la présente, propriété de la collectivité, sans que celle-ci soit tenue au versement d'une quelconque indemnité.

Si cela s'avère nécessaire, l'exploitant s'engage à se munir d'un système de récupération pour les eaux usées engendrées par son activité. Les eaux usées ne devront en aucun cas être rejetées dans les caniveaux ou dans les regards d'eaux pluviales.

### **Article 13 : Travaux**

La collectivité s'engage à réaliser les travaux qui sont normalement à la charge du propriétaire, au sens de l'article 606 du code civil.

L'occupant ne pourra réclamer à la ville une indemnité pour les troubles éventuellement causés du fait de ces travaux, cette durée excédât-elle 40 jours.

La ville de Laval s'oblige également, dans la mesure du possible, à informer l'occupant au moins un mois à l'avance, par tout moyen, de tous travaux qu'elle serait dans l'obligation de réaliser.

L'occupant pourra effectuer dans les locaux mis à sa disposition par la présente convention des travaux de simple entretien.

### **Article 14 : Assurances**

L'occupant s'engage à assurer les locaux mis à disposition et leur contenu. La ville ne pourra être tenue responsable de tout acte de vandalisme.

Une assurance responsabilité civile est également obligatoire couvrant l'exploitant et les personnes éventuellement placées sous sa responsabilité. Un justificatif sera à fournir chaque année.

L'occupant est entièrement responsable des dommages qu'il peut causer notamment aux utilisateurs du manège et des stands, à leurs biens et au domaine public.

La ville de Laval assurera le manège pour le compte de l'occupant ce qui entraînera un surcoût de 654 euros par an. L'occupant prendra à sa charge ce surcoût qui lui sera refacturé et qui sera réévalué tous les ans.

### **Article 15 : Contrôles de la collectivité**

L'occupant s'engage à :

- informer la collectivité de tous les problèmes pouvant survenir dans l'exercice de la présente convention, notamment de tous dommages survenus aux biens mis à disposition;
- informer la ville de tout changement des serrures, afin que les services de la ville et les secours puissent intervenir à tout moment dans les locaux.

L'occupant prendra les différents éléments dans leur état actuel, à charge pour lui de les aménager.

### **Article 16 : Obligation d'information**

L'occupant s'engage à informer la ville de Laval, sous un mois à compter de leur survenance, de tout changement de fonctionnement, administration ou direction.

### **Article 17 : Résiliation**

La présente convention pourra être interrompue par l'une ou l'autre des parties à sa date d'échéance annuelle, moyennant un préavis de 3 mois, sauf cas de force majeure. Le congé est signifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de respect des modalités de la présente convention, la Ville de Laval, après une mise en demeure, pourra la dénoncer par toute forme qu'il lui conviendra.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'une seule quittance à son échéance ou de l'inexécution de l'une des clauses du présent engagement, et deux mois après une sommation de payer ou une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse, la présente convention sera résiliée immédiatement, de plein droit et sans indemnité. La commune prendra toute mesure qu'elle juge utile pour libérer les lieux.

Par ailleurs, la Ville de Laval se réserve le droit de résilier cette convention à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois, pour tout motif tenant à l'ordre public.

### **Article 18 : Restitution des locaux**

En cas de rupture ou de non-renouvellement de la présente convention, l'occupant s'oblige à rendre les locaux et les équipements en parfait état, dans la limite de leur usure normale.

### **Article 19 : Mesures d'ordre public**

En cas d'atteinte à l'ordre public ou de dégâts interdisant la continuité normale de l'activité, la collectivité se réserve le droit à la fermeture temporaire des locaux sans préavis, sur arrêté pris par son exécutif, et sans être tenue au versement d'une indemnisation.

### **Article 20 : Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile:

- le propriétaire en son siège

- l'occupant dans les lieux occupés

Fait en 2 exemplaires à LAVAL, le .....

La ville de Laval,

Monsieur Morgan JOSSE,

Pour Le Maire, par délégation,  
L'Adjoint au Maire

Isabelle EYMON