



Convention d'occupation
Les Halles du Vieux Saint Louis 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 N° 105 / 2023 en date du 04 décembre 2023.

Ci-après dénommée "le propriétaire"

d'une part,

ET

La société MONKEY TEA, microentreprise dont le siège est situé 11 rue Léon Fourreau 53000 LAVAL, identifiée au SIREN sous le n°

Représentée par Madame Joanna LOUIS demeurant 11 rue Léon Fourreau 53000 LAVAL.

Ci-après dénommée "l'occupant"

d'autre part,

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La Ville de Laval est copropriétaire des Halles Saint Louis, sises au rez-de-chaussée de l'immeuble situé 11 allée du Vieux Saint Louis à Laval. Les Halles font partie du domaine public communal. Un emplacement de 18m² est libre à ce jour.

L'occupant souhaite exercer une activité de vente de bubble tea, glaces et produits alimentaires divers à emporter. 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

Dans un ensemble en copropriété situé au 11, allée du Vieux Saint Louis à Laval, sur la parcelle cadastrée section CL numéro 609, est mis à disposition dans les Halles, le bien suivant:

- un local d'activité de 18 m² environ situé en rez-de-chaussée figurant sur le plan ci-joint.

Article 2 : Destination des lieux

L'emplacement est libre de tout aménagement.

L'occupant prendra le local dans son état actuel, à charge pour lui de l'entretenir et de l'aménager en respectant l'architecture d'ensemble.

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

Le local sera utilisé à seule fin de vente de bubble tea, glaces et produits alimentaires divers à emporter.

Article 3 : Incessibilité des droits

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

L'occupant 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 les Halles, 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^{er} novembre 2023 pour une durée d'un an reconductible tacitement d'année en année dans la limite de cinq 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 **deux mille dix-neuf euros hors taxe (2019 € HT)** par an soit **cinq cent quatre euros et soixante-quinze centimes hors taxe (504,75 € HT)** par trimestre.

Le montant de la redevance sera révisé au 1^{er} novembre 2024 puis le 1^{er} novembre de chaque année sur la base de l'indice des loyers commerciaux.

Le paiement interviendra trimestriellement et à terme échu.

Une provision pour charges sera réclamée. Elle est fixée à un montant de 10 % du montant annuel de la redevance. Elle sera exigible trimestriellement.

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 : 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'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.

Article 9 : Etat des lieux

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

Article 10 : Condition d'utilisation des locaux

L'occupant s'engage à :

- préserver le local 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,
- respecter le règlement des Halles Saint Louis adopté par délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2003 modifié le 27 mai 2005. Il est joint à la présente convention. En cas de modification de ce règlement, la Ville de Laval s'oblige à le notifier à l'occupant,
- 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. À cet effet, les informations et instructions leur seront données en ce qui concerne, notamment les conditions de circulation dans l'établissement et les dispositions à prendre en cas d'accident et de sinistre;
- 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.

Article 11 : 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.

Article 12 : 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 le local mis à sa disposition par la présente convention des travaux de simple entretien.

Article 13 : Assurances

L'occupant s'engage à souscrire une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, couvrant sa responsabilité civile ainsi que celle des personnes placées sous sa responsabilité. Il transmettra une attestation d'assurance sur demande de la Ville de Laval.

Article 14 : 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.

Article 15 : 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 16 : 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 17 : 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 18 : 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 19 : Election 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,

MONKEY TEA, représentée par :

Pour le Maire, par délégation,
L'Adjointe au Maire

Mme Joanna LOUIS,

Isabelle EYMON