

**VILLE DE RENNES**  
--  
**Direction des Affaires Juridiques**  
**Service Immobilier**

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

**UNITE DE GESTION N°**

Entre les soussignés :

La Ville de Rennes, dont l'identifiant SIRET est le 213 502 388 00019 et dont le siège se situe à Rennes, Hôtel de Ville, place de la Mairie, représentée par Madame Nathalie APPÉRE, agissant en qualité de Maire de Rennes en vertu de la délibération n°2024-024 prise par le Conseil Municipal dans sa séance du 22 janvier 2024, qui a donné délégation de signature, par arrêté de délégation n° 2024-5553 du 9 décembre 2024 (5<sup>ème</sup> Domaine), à Monsieur Le Bougeant Didier, 13<sup>ème</sup> Adjoint aux Commerces et à l'Artisanat, ci-après désignée dans le corps de l'acte par le vocable "le propriétaire", d'une part,

Et :

*Nom de l'occupant immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de .....(Ville) sous le numéro....., dont le siège social se situe à (adresse), représentée par nom et prénom du représentant de l'occupant, en sa qualité de (qualité du signataire), en vertu de (désignation de l'acte de nomination) en date du (XXX) et/ou spécialement habilité(e) à l'effet des présentes suivant (désignation de l'acte d'habilitation) en date du (XXX), ci-après désignée dans le corps de l'acte par le vocable "l'occupant", d'autre part,*

Propriétaire et occupant déclarant :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1 : Objet**

Par la présente convention, le propriétaire met à disposition de l'occupant qui accepte le bien immobilier situé esplanade Charles de Gaule, 1 cours des Alliés à Rennes aux conditions précisées ci-après.

**Article 2 : Nature de la convention**

Il est rappelé ce qui suit :

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, elle revêt un caractère strictement personnel et est consentie à titre précaire et révocable. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions du code de commerce relatives aux baux commerciaux ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit de maintien dans les lieux à l'occupant, au renouvellement de la convention ou à un quelconque droit à indemnité d'éviction.

**Article 3 : Désignation**

Le propriétaire met à disposition de l'occupant, *le kiosque.....*, situé cours des Alliés – esplanade Charles de Gaule à Rennes, formant un tout indivisible et ainsi composé :

- Surface commerciale de 19.3 m<sup>2</sup>
- Surface sanitaire de 1.90 m<sup>2</sup>
- Surface réserve de 3 m<sup>2</sup>

d'une superficie totale d'environ 24m<sup>2</sup>.

Le kiosque est mis à disposition avec une alimentation en électricité (un compteur individuel installé), avec une arrivée d'eau et une évacuation d'eaux usées (un sous-compteur individuel installé).

Tel que ce bien existe, en l'état, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, l'occupant déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir visité en vue de la présente convention.

#### **Article 4 : Destination**

Le bien immobilier, objet de la présente convention, est exclusivement destiné à l'exercice de l'activité de ..... Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement, les lieux mis à disposition ne pouvant être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus, sous peine de résiliation.

Il est précisé ici que l'obligation imposée à l'occupant d'exercer exclusivement dans les lieux cette activité n'entraîne aucune restriction aux droits du propriétaire. Celui-ci se réserve expressément le droit, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets de la présente convention à qui bon lui semblera et même pour y exercer un commerce similaire à celui de l'occupant.

#### **Article 5 : Durée**

*Sous réserves des clauses de résiliation énoncées ci-après à l'article 14, la présente convention d'occupation est conclue pour une durée de 7 années à compter du ....., pour se terminer le ..... au plus tard sans qu'il soit besoin d'effectuer une quelconque formalité et sans que l'occupant puisse réclamer le versement d'une quelconque indemnité.*

À l'issue de ces sept années, la mise à disposition fera l'objet d'une nouvelle procédure de mise en concurrence conformément à l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

En aucun cas le propriétaire n'a l'obligation de reloger l'occupant à l'échéance de la convention.

#### **Article 6 : Conditions générales**

##### **6.1 - Etat des lieux**

L'occupant prend les biens immobiliers dans l'état dans lequel ils se trouvent à ce jour.

Un état des lieux contradictoire est établi entre le propriétaire et l'occupant avant la prise de possession des lieux et annexé à la présente convention (annexe 1).

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux, aménagements et équipements divers qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble mis à disposition, en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment les travaux de sécurité, sera exclusivement supportée par l'occupant, dans les conditions de la présente convention et notamment de son article 8, sans que le propriétaire puisse être inquiété à ce sujet. Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Lors de son départ, l'occupant est invité à participer personnellement ou par un représentant dûment mandaté, à une visite contradictoire des lieux pour en dresser l'état et procéder à la remise des clefs.

##### **6.2 - Conditions de jouissance**

L'occupant devra jouir des biens mis à disposition conformément à leur destination et raisonnablement, dans les termes des articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins, notamment quant à la tranquillité, aux bruits, odeurs et fumées anormaux. D'une façon générale, il ne devra commettre aucun abus de jouissance, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de toute réglementation, notamment les règlements sanitaires et de veiller au respect des règles de sécurité, d'hygiène, de salubrité, d'extinction des vitrines, etc. Il devra limiter les nuisances sonores et éventuellement olfactives engendrées par son activité. En ce qui concerne plus

particulièrement son activité, l'occupant devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

L'occupant fera son affaire personnelle, de façon que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du propriétaire de toute action en dommages-intérêts de la part des autres occupants, locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Au cas où néanmoins le propriétaire aurait à payer certaines sommes du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Les lieux mis à disposition devront toujours présenter une apparence d'ordre, de propreté et de bonne tenue et l'accueil de la clientèle devra s'effectuer dans des conditions satisfaisantes.

S'agissant des déchets, l'occupant fera procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques. Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourra être établi en dehors du local sans l'accord du propriétaire.

L'occupant devra se conformer aux instructions du service compétent relatives aux modalités de collecte des déchets. Un abri destiné à stocker les bacs à déchets des trois kiosques situés sous l'auvent de l'esplanade Charles de Gaulle, situé au niveau de l'abribus de la rue d'Isly, est également mis à disposition de l'occupant, solidairement avec les deux autres occupants des deux autres kiosques. L'occupant veillera à le maintenir en bon état d'entretien et devra se conformer aux instructions du service compétent relatives aux modalités de collecte des déchets.

Le propriétaire informera l'occupant par courrier de toute modification des conditions de stockage et d'enlèvement des déchets, détritiques et objet, pendant la durée de la présente convention. Le cas échéant, l'occupant s'engage à respecter les nouvelles règles.

Les conditions de livraison à respecter sont les suivantes :

- l'accès des camions de livraison se fera Cours des Alliés,
- tout accès pour livraison sera strictement interdit sur l'esplanade Charles de Gaulle et notamment sous l'auvent abritant les kiosques.

Le propriétaire informera l'occupant par courrier de toute modification des conditions de livraison, pendant la durée de la présente convention. Le cas échéant, l'occupant s'engage à respecter les nouvelles conditions de livraison.

L'occupant pourra également contacter la Direction de la Voirie de Rennes Métropole pour obtenir des précisions sur les conditions de livraison à respecter.

Les horaires d'exploitation devront être les plus proches des plages d'ouverture ou de fermeture d'un commerce du centre-ville de Rennes pour une activité similaire.

L'occupant ne pourra, sans l'accord du propriétaire, rien déposer, matériel, marchandises ou objets quelconques, ni rien laisser séjourner dans les circulations du kiosque, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef. Il ne devra être emmagasiné ni entreposé dans quelque partie que ce soit des lieux mis à disposition aucun objet, marchandise ou matière dangereuse à quelque titre que ce soit et plus particulièrement, tous objets, marchandises ou matière dangereuse inflammables. Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le propriétaire, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux mis à disposition ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le propriétaire ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le propriétaire est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de redevance, dans le cas où, par fait de force majeure il y aurait interruption de fournitures des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone etc.

### **6.3 – Exploitation des locaux - Sécurité**

Dans ce kiosque constituant un établissement recevant du public (sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires), l'occupant devra veiller au respect de toutes les prescriptions édictées en matière de sécurité incendie ainsi que d'accessibilité, tous les travaux pouvant résulter de la mise en œuvre de ces prescriptions seront soumis à l'accord préalable du propriétaire.

*L'occupant s'engage à respecter les effectifs maximums autorisés à savoir : XXX*

*Avant l'ouverture du kiosque, l'occupant devra justifier de son autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public (sécurité, incendie et accessibilité).*

L'occupant s'engage à assurer le gardiennage des locaux mis à sa disposition ainsi que celui des voies d'accès.

L'occupant sera responsable de la garde de son mobilier et de son matériel.

L'occupant s'engage à assurer la fermeture des diverses portes du kiosque à la fin de chaque occupation.

L'occupant s'engage à contrôler les entrées et sorties de toutes personnes fréquentant les locaux mis à sa disposition et désignés à l'article 3.

Le propriétaire ne sera en aucun cas responsable des infractions de l'occupant au regard de ces réglementations qui constitueraient alors une faute grave justifiant la résiliation de la présente convention si bon semble au propriétaire, sans préjudice de tous dommages et intérêts le cas échéant.

#### **6-4 Visite des lieux**

##### **En cours de convention :**

L'occupant devra laisser le propriétaire et tous ses mandataires, représentants, architectes, entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition, les visiter, s'assurer de leur état et effectuer les travaux jugés nécessaires, durant les heures ouvrables, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance, et devra fournir à première demande du propriétaire, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention.

##### **En cas de relocation en fin de convention :**

En cas de relocation de l'immeuble, l'occupant devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables et ce, pendant les six mois qui précéderont l'expiration de la convention.

#### **6-5 Obligations d'exploiter, de maintenir les locaux ouverts et de garnir les lieux**

L'occupant devra personnellement exercer dans les lieux mis à disposition son activité de façon continue, sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

L'occupant garnira, en tout temps, les locaux mis à disposition de matériel mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisante en vue de leur utilisation normale et pour répondre et servir à toute époque de garantie au propriétaire, du paiement de la redevance et de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions de la présente convention.

### **Article 7 : Conditions financières**

#### **7-1 Redevance**

##### **7-1-1 Montant et paiement**

*La présente convention du domaine public est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de XXX,XX € (XXX euros et XXX centime) hors charges ou charges comprises, soit XXX € (xxx euros et xxx centime) mensuels.*

*La redevance sera payable mensuellement et d'avance par prélèvement bancaire ou par chèque libellé à l'ordre de du Trésor Public et sur avis du Chef du service Comptable de Rennes le dixième jour du mois de chaque échéance.*

##### **7-1-2 – Indexation de la redevance**

*La redevance sera indexée de plein droit en plus ou en moins à la date anniversaire de la convention, soit le (date de début de la convention sans l'année) de chaque année, automatiquement, sans qu'il soit besoin d'accomplir une quelconque formalité.*

*La redevance stipulée sera exigible sans variation pour la première année, du XXX, date d'effet de la présente convention, au XXX.*

*À compter du XXX (date de début de la convention avec année n+1) et pour chacune des années suivantes à cette même échéance, la redevance sera indexée proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié (périodicité) par l'INSEE. Pour cette indexation, l'indice de référence sera l'indice du XXX (dernier indice paru à*

la date d'effet de la convention) et l'indice d'indexation celui (indice du même terme de l'année suivante) et ainsi de suite pour les indexations suivantes.

Le montant révisé sera le montant mensuel de la redevance.

Si la redevance est l'objet d'une modification, d'une révision amiable ou judiciaire en cours de convention, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la modification ou de la révision, l'indice d'indexation étant le dernier paru à la date de l'indexation et l'indice de référence celui du même trimestre de l'année précédente. Et ainsi de suite pour chacune des années suivantes.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices permettant d'effectuer l'indexation n'est pas publié, la redevance sera payée provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de redevance sera alors dû rétroactivement par l'occupant.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE lui serait automatiquement substitué.

Pour le cas où le choix de cet indice serait déclaré non conforme aux exigences de l'article D. 112-2 du Code monétaire et financier, l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE lui serait automatiquement substitué.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser la redevance à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

### **7-2 - Dépôt de garantie**

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu de la présente convention, l'occupant verse au propriétaire, au jour de la signature de la présente convention, un dépôt de garantie d'un montant de XXX € (*xxx euros et xxx centime*).

Le dépôt de garantie sera conservé par le propriétaire pendant la durée de la convention et ne sera pas productif d'intérêts. Il sera restitué en fin de convention à l'occupant après remise des clés et sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la convention, notamment du paiement de toutes les redevances et charges et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire ou après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux mis à disposition.

En cas de résiliation de la présente convention, aux torts de l'occupant à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'occupant, le dépôt de garantie restera acquis au propriétaire à titre de premiers dommages et intérêts et sans préjudice de tous autres.

### **7-3 – Charges, contributions, impôts et taxes**

L'occupant contractera directement pour ses locaux et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'électricité, le téléphone, internet etc., dont il paiera régulièrement les factures.

L'abonnement et la consommation d'eau seront facturés chaque année à l'occupant par le propriétaire (un sous-compteur d'eau étant installé dans le local commercial).

L'occupant devra rembourser au propriétaire en sus de la redevance sa quote-part de l'ensemble des charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux mis à disposition. Ces charges comprendront notamment :

- les contributions, impôts et taxes locatives telles que détaillées ci-dessous ;
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles, notamment le cas échéant les charges récupérables énumérées par le décret 87-713 du 26 août 1987 et le cas échéant, si le propriétaire intervient à la place de l'occupant : le coût des visites périodiques réglementaires (contrôles électriques notamment).

*Un tableau de répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances entre propriétaire et occupant est annexé à la présente convention (annexe 3).*

La participation de l'occupant dans les charges à répartir entre les différents occupants de l'immeuble sera calculée de la manière suivante : surface privative occupée. Cette participation pourra être diminuée ou augmentée en fonction des locaux mis à disposition au sein de l'ensemble des kiosques, notamment si de nouveaux locaux étaient mis à

disposition, la nouvelle répartition s'effectuant comme indiqué ci-dessus en fonction de la superficie respective de chacun des locaux mis à disposition.

L'occupant acquittera ses contributions, impôts et taxes personnels, prévus ou imprévus, mis actuellement ou qui pourraient être mis à la charge de l'occupant, de façon que le propriétaire ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet. Il remboursera au propriétaire l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux mis à disposition et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et/ou redevance spéciale d'enlèvement des ordures ménagères.

L'occupant satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux mis à disposition et à l'activité exercée et auxquelles les occupants sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Ces charges seront payables sur avis du Chef du service Comptable de Rennes. Le propriétaire adressera à l'occupant un décompte par nature de charges. Les pièces justificatives seront tenues à la disposition de l'occupant.

## **Article 8 : Entretien – Réparations - Travaux**

### **8-1 Entretien et réparations**

Pendant la durée de la convention, l'occupant devra entretenir à ses frais les lieux mis à disposition constamment en bon état de réparations et d'entretien locatif, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux mis à disposition en bon état en fin de convention.

Il devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité l'entretien et les réparations prévus aux décrets n° 87-712 et 87-713 (annexe 2), toute nouvelle réglementation en ce domaine s'appliquant de plein droit, et plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux mis à disposition, notamment la devanture, les fermetures, portes, fenêtres, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, etc. ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y a lieu, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux mis à disposition.

Tous les équipements installés par l'occupant de son propre chef (avec ou sans autorisation du propriétaire) devront être entretenus, réparés ou remplacés s'il y a lieu par l'occupant. Aucun cas, le propriétaire n'interviendra.

L'occupant devra entretenir les équipements du kiosque (grilles métalliques notamment) et réaliser les contrôles réglementaires et maintenances obligatoires selon la périodicité correspondante par équipement. En cas de non-conformité, l'occupant aura la charge de lever la non-conformité.

*L'occupant entretiendra les branchements existants avec soin, les systèmes de canalisation et de distribution de l'eau et de la force électrique. Il devra prévoir une maintenance pour un entretien régulier des équipements.*

L'occupant s'engage à prendre toutes précautions utiles, sous peine de demeurer personnellement responsable des réparations rendues nécessaires, pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

L'occupant s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, l'occupant donnera libre accès des lieux mis à disposition au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le propriétaire ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens de l'occupant sauf à ce qu'il soit démontré que le bien n'est pas conforme.

Le nettoyage du local est à la charge de l'occupant.

L'occupant déclare faire son affaire personnelle du respect de toutes les réglementations et de l'obtention de toutes les autorisations administratives qui seraient, le cas échéant, requises concernant l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

L'occupant aura à sa charge le respect de toutes les réglementations en vigueur et devra effectuer toutes formalités, demander et obtenir toute autorisation requise (notamment concernant les réglementations relatives aux établissements recevant du public, au Code du travail, à l'hygiène, à la sécurité et à l'accessibilité, à l'urbanisme etc...)

et en transmettre le cas échéant une copie au propriétaire, de manière que le propriétaire ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Les locaux étant mis à disposition de l'occupant en l'état, tous les travaux pouvant résulter de ces réglementations ou qui lui paraîtront nécessaires ou utiles à l'exercice de son activité seront à sa charge et devront faire l'objet d'un accord préalable du propriétaire. Le Maire de Rennes assure le contrôle de cette réglementation au titre de ses pouvoirs de police.

Les parties à la présente convention conviennent que la charge de tous les travaux, aménagements et équipements divers qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble mis à disposition et les équipements ou installations compris dans cette mise à disposition, en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment les travaux de sécurité et d'accessibilité, sera exclusivement supportée par l'occupant, sans que le propriétaire puisse être inquiété à ce sujet. Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Le propriétaire n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs, celles relatives au clos et au couvert ainsi que celles relatives à des éléments ou installations communs au bâtiment. Toutes les autres réparations sont à la charge de l'occupant, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

L'occupant comme le propriétaire s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

L'occupant devra prévenir par écrit et sans retard le propriétaire de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de la présente convention seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard et devrait supporter toutes réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradation résultant de son fait.

## **8-2 Travaux**

### **8-2-1 Travaux effectués par l'occupant**

L'occupant ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du propriétaire. L'occupant ne pourra faire dans les locaux mis à disposition aucun changement de distribution, aucune démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, sans le consentement préalable et par écrit du propriétaire. L'occupant pourra effectuer dans les lieux mis à disposition, sous réserve de l'accord préalable et écrit du propriétaire, tous travaux, notamment de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité. Outre l'accord du propriétaire, l'occupant devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires. Les travaux devront être exécutés sous la responsabilité, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant.

Avant tout engagement de travaux, l'occupant devra transmettre au propriétaire notamment le ou les plans d'exécution des travaux, les devis et la finition envisagée et toute autre information permettant d'apprécier la nature des travaux envisagés. Les travaux sollicités feront l'objet d'une validation préalable de la part du propriétaire. Sans cette autorisation, l'occupant ne pourra réaliser les travaux souhaités.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques qui seraient faits par l'occupant en cours de convention, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, même avec l'autorisation du propriétaire, deviendront en fin de convention la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Le propriétaire pourra également demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais de l'occupant, notamment pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires, sauf accord préalable des parties.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'occupant et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de convention", la fin des relations conventionnelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit, par arrivée du terme ou par suite de résiliation.

A la date de la présente convention, le montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations devant subsister à l'expiration de la convention s'élève à la somme de XXX,XX € (XXX euros et XXX centime) OU les équipements et installations devant subsister à l'expiration de la convention étant déjà existants, l'occupant n'a exposé aucune dépense pour la réalisation de ces équipements et installations.

Sous réserve du consentement préalable et par écrit du propriétaire, l'occupant devra justifier du montant de ces dépenses et de toute nouvelle dépense par la fourniture des devis et factures correspondants.

### **8-2-2 Travaux effectués par le propriétaire**

L'occupant souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, jugés nécessaires par le propriétaire, qui seront exécutés dans les locaux mis à disposition ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de redevance ou réclamer une quelconque indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, pour les troubles éventuellement causés du fait de ces travaux, alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un jours. L'occupant devra souffrir tous travaux décidés par le propriétaire, relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble qui seraient rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations. L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations ou agencements qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux mis à disposition.

### **8-2-3 Autres travaux**

L'occupant supportera sans indemnité de la part du propriétaire, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

## **Article 9 : Responsabilité - Assurance**

L'occupant se conformera aux prescriptions réglementaires relatives à l'exercice de son objet social. Ses activités sont placées sous sa responsabilité exclusive.

L'occupant, pendant la durée de la convention, est tiers détenteur et gardien unique des biens loués (ou mis à disposition).

### **9.1 Responsabilité**

L'occupant est responsable, tant vis-à-vis des tiers que du propriétaire des dommages qui pourraient être causés aux biens et aux personnes du fait de son activité, ou de ses biens, ou de ses salariés, ou toute personne agissant pour son compte, ou du fait des personnes introduites et/ou tolérées par l'occupant dans les locaux même occasionnellement et à quelque titre que ce soit.

Le propriétaire décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés à l'occupant du fait des tiers.

Le propriétaire conserve sa propre responsabilité en tant que propriétaire des locaux.

### **9.2 Assurance**

L'occupant est tenu de souscrire une police d'assurance, et ce, en valeur de reconstruction à neuf et sans que les montants des garanties puissent être inférieurs à 100 000 €, pour couvrir tous les dommages pouvant survenir aux biens ou les biens mis à disposition par la présente convention, c'est à dire une assurance couvrant :

- les risques locatifs, et le cas échéant les risques locatifs supplémentaires, résultant d'incendie et de dégâts des eaux tant au préjudice du propriétaire qu'en cas de recours des voisins, locataires et des tiers ;
- tous dommages matériels, notamment en cas de vol, bris de glace, vandalisme, dommages électriques, choc de véhicule ;
- les biens, embellissements ou aménagements se trouvant à l'intérieur des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention lui appartenant ou dont il a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.
- ses propres préjudices financiers et notamment les pertes d'exploitation ou pertes de jouissance qu'il peut subir dans l'exploitation de ses activités notamment suite à un sinistre survenu dans les biens loués.

L'occupant disposera également d'une assurance de responsabilité civile couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité en raison des dommages corporels et/ou matériels causés à des tiers ou au propriétaire imputables à l'occupation, par l'occupant, des bâtiments ou parties de bâtiments objet de la présente convention ou du fait de ses activités.

L'occupant souscrira les assurances nécessaires couvrant ses biens propres.

Dans le cas où l'activité exercée par l'occupant dans les bâtiments objet de la présente convention entraîne, pour le propriétaire et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes au titre de leurs contrats de dommages aux biens, celles-ci seraient, après justification, à la charge de l'occupant.

En cas de sinistre, chacune des parties devra pouvoir justifier la souscription de contrats d'assurance répondant aux obligations ci-avant à la première demande de l'autre partie.

La copie des contrats de l'occupant, ainsi que toutes les modifications apportées, seront transmises au propriétaire, avant la prise de possession des lieux.

L'occupant devra adresser annuellement avant le 15 février de chaque année et à toute réquisition du propriétaire, une attestation de la souscription des polices d'assurances prévues à cet article détaillant les différentes garanties et leurs plafonds, ainsi que toutes les modifications apportées.

Le propriétaire assure les risques de dommages et de responsabilités inhérents à sa qualité de propriétaire des locaux objets de la présente convention.

Le propriétaire déclare avoir souscrit un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile en cas de dommage causé à des tiers provenant du fait de ses agents, de ses activités et de ses biens notamment du fait des locaux objet de la présente convention, et couvrant les dommages causés aux locaux objet de la présente convention dont le montant est supérieur à 100 000 €.

#### **Article 10 : Destruction des locaux mis à disposition**

Si les locaux, objet de la présente convention, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du propriétaire, la présente convention, serait résiliée de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux mis à disposition n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, l'occupant ne pourrait obtenir qu'une réduction de la redevance en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation de la convention.

#### **Article 11 : Cession – Sous-location**

La présente convention revêtant un caractère strictement personnel, toute cession par l'occupant des droits objets de la présente convention ou sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sous peine de résiliation de la convention.

La présente convention s'éteindra en cas de décès de l'occupant et ne se transmettra pas à ses héritiers ou de dissolution de la société.

En cas de changement de nature juridique de la société, du numéro de SIRET, de personne morale, la convention s'éteindra. Seule une modification des statuts est autorisée, la convention étant intuitu personae

Toutefois dans le cadre d'une demande émanant de l'occupant, sous réserve de l'existence d'une clientèle propre dont les preuves seront apportées par l'occupant, sous réserve de la reconnaissance par le propriétaire de l'existence du fonds de commerce et sous réserve de l'articulation entre les règles de la domanialité publique et le statut des baux commerciaux et l'évolution de ces réglementations, l'occupant aura la faculté de céder son fonds de commerce conformément à l'article L 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Dans ce cas, la personne souhaitant acquérir le fonds de commerce pourra, par anticipation, demander au propriétaire une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de ce fonds conformément à l'article L 2124-33 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'occupant devra être à jour du paiement des redevances, des charges et accessoires lui incombant aux termes de la présente convention. La personne souhaitant acquérir le fonds de commerce devra notamment remplir toutes les conditions de capacités professionnelles et présenter toutes les garanties financières nécessaires à l'exploitation du commerce.

En cas d'accord du propriétaire, qui devra être préalable et donné par écrit, un avenant à la présente convention devra être établi entre les parties pour acter la résiliation de ladite convention. Celui-ci prendra effet au plus tard à compter de la réception par le propriétaire de la preuve de la réalisation de la cession du fonds. Une nouvelle convention d'occupation du domaine public sera conclue avec le cessionnaire.

La cession devra être obligatoirement effectuée par acte notarié. Le propriétaire devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui un mois au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les nom et adresse du cessionnaire ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au propriétaire d'un projet d'acte

de cession. Si le propriétaire ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être signifiée au propriétaire, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

Tous les éventuels frais, impôts, taxes et contributions de toutes natures découlant de cette cession seraient à la charge exclusive de l'occupant.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux mis à disposition aux termes de la présente convention forment un tout indivisible.

#### **Article 12 : Changement de statut juridique de l'occupant**

Toute modification du statut juridique de l'occupant et notamment des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.) devra être signifiée au propriétaire dans le mois de la modification.

Toute modification par l'occupant de ses statuts, buts ou activités dans un esprit contraire à celui de la présente convention entraînerait, sous réserve des dispositions de l'article 14 « Clause résolutoire », la résiliation de plein droit de la convention.

#### **Article 13 : Restitution des lieux**

Le propriétaire donne mandat à l'occupant qui l'accepte pour engager toute procédure d'expulsion en cas de constat d'occupation des biens mis à disposition sans droit ni titre par un tiers, notamment de squat. En vertu du mandat accordé par le propriétaire à l'occupant, il appartient à l'occupant d'engager la procédure d'expulsion.

L'occupant ne pourra résilier la convention et/ou restituer les biens loués tant que les biens mis à disposition n'auront pas été libérés.

Après la libération des lieux et avant la restitution des clés par l'occupant, celui-ci devra rendre les biens mis à disposition conformément aux dispositions ci-dessous.

Dans tous les cas où l'occupant doit restituer les lieux, par l'arrivée du terme, à la suite d'une résiliation à l'initiative de l'occupant ou du propriétaire, ou d'une procédure en résiliation de la convention, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, celui-ci devra rendre les locaux mis à disposition en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. Si l'occupant ne se conformait pas à ces obligations, ou s'il ne répondait pas à la convocation du propriétaire ou se refuserait à signer l'état des lieux des locaux, le propriétaire ferait chiffrer le montant desdites interventions et réparations et l'occupant devrait alors le lui régler sans délai. Dans cette hypothèse, l'occupant serait redevable envers le propriétaire d'une indemnité égale à la redevance et aux charges, calculée "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des interventions et réparations incombant à l'occupant.

À défaut par l'occupant de laisser libres les biens au plus tard à la date prévue à l'article 5 de la présente convention, il sera redevable, vis-à-vis du propriétaire, d'une astreinte de cent cinquante euros 150 € (cent cinquante euros) par jour calendaire de retard, laquelle indemnité sera due sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts. L'astreinte sera due dès le premier jour de retard, elle est stipulée non réductible même en cas de libération partielle des biens.

Dans tous les cas où l'occupant doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où l'occupant aura remis l'ensemble des clés des locaux mis à disposition au propriétaire lui-même ou à son mandataire. L'occupant indiquera au propriétaire sa nouvelle adresse.

Si l'occupant se maintenait indûment dans les lieux, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base de la redevance globale sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Si les biens loués sont occupés sans droit ni titre par un tiers, le preneur serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base de la redevance globale de la dernière année de location sans majoration.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé.

#### **Article 14 : Clause de résiliation**

## **14.1 Résiliation par le propriétaire**

1) La présente convention revêtant un caractère précaire et révocable, le propriétaire pourra à tout moment y mettre fin pour des motifs d'intérêt général, notamment au cas où l'occupation ne serait plus compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Dans ce cas, la mesure de retrait ne prendra effet que trois mois après avoir été notifiée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier à l'occupant à compter de la date de réception ou de signification et moyennant une indemnité dont le montant, s'il ne peut être déterminé à l'amiable entre le propriétaire et l'occupant sera fixé par le tribunal administratif de Rennes.

Le montant de l'indemnité sera fixé sur la base des dépenses réelles justifiées conformément à l'article 8.2.1 de la présente convention et limité au montant non amorti des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés par le propriétaire lui-même calculé en fonction de la période restant à courir jusqu'à l'échéance de la convention et dans la mesure où ceux-ci subsistent à la date du retrait.

Dans ce cas, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir postérieurement à la résiliation sera restituée à l'occupant.

Enfin, si l'occupant se maintenait indûment dans les lieux, il serait alors considéré comme sans droit ni titre et redevable envers le propriétaire d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier montant de la redevance d'occupation globale majorée de 100 % sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

2) En cas de non-exécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations ou engagements définies dans la présente convention, notamment à défaut de paiement d'un seul terme de redevance, ou en cas de cessation prolongée de l'activité du fait de l'occupant, le propriétaire aura la faculté de résilier de plein droit la présente convention après avoir mis l'occupant en demeure de régulariser sa situation par lettre recommandée avec accusé de réception ou commandement de payer ou de respecter les stipulations de la convention contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si un mois après cette mise en demeure ou ce commandement, l'occupant n'a pas entièrement régularisé sa situation, ou si s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le propriétaire pourra lui signifier la résiliation de plein droit de la convention et l'expulsion de l'occupant aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Si l'occupant se maintenait indûment dans les lieux, il serait alors considéré comme sans droit ni titre et redevable envers le propriétaire d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier montant de la redevance d'occupation globale majorée de 100 % sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure et sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Dans ces cas, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir postérieurement à la résiliation sera conservée par le propriétaire et l'occupant ne pourra réclamer le versement d'une quelconque indemnité.

3) Il entre dans la commune intention des parties qu'au cas où l'occupant n'obtenait pas son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, le propriétaire pourrait résilier la présente convention pour l'expiration de chaque période mensuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier moyennant un préavis d'un mois, à compter de la date de réception ou de signification, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

## **14.2 Résiliation par l'occupant**

L'occupant pourra résilier la présente convention, à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier moyennant un préavis de trois mois, à compter de la date de réception ou de signification, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

Dans ce cas, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir postérieurement à la résiliation sera restituée par le propriétaire à l'occupant et l'occupant ne pourra réclamer le versement d'une quelconque indemnité.

## **Article 15 : Clause pénale**

À défaut de paiement de la redevance, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un mois après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total de la redevance versée d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au propriétaire à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le propriétaire se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## Article 16 : Frais

Tous les frais, droits des présentes, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par l'occupant qui s'y oblige.

Il n'est perçu aucun frais de dossier pour la rédaction de la présente convention.

Dans le cas où le propriétaire serait amené à faire délivrer un acte extrajudiciaire (commandement ou mise en demeure par exemple) à l'encontre de l'occupant, celui-ci devra en supporter tous les frais.

## Article 17 : Information relative à l'état des risques et pollutions

En application des articles L 125 - 5 et R 125-26 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'ensemble de la Ville de Rennes est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels inondations (PPRI) prescrit et approuvé, dans une zone 2 de sismicité et dans une zone 3 à potentiel radon.

Les locaux objet de la présente convention ne sont pas situés en zone inondable.

En outre, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance :

Les biens, objets de la présente convention, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2 du Code des assurances, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du Code des assurances.

Il est précisé qu'au jour de la présente convention les secteurs d'information sur les sols (SIS) du département Ille-et-Vilaine ne sont pas connus.

Un état des risques et pollutions est donc annexé à la présente convention (annexe n° 4).

## Article 18 : Annexes

Annexe 1 : Etat des lieux du

Annexe 2 : Décrets 87-712 et 87-713

Annexe 3 : Tableau de répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances

Annexe 4 : Etat des risques et pollutions en date du

L'occupant reconnaît expressément avoir reçu l'ensemble des informations concernant les annexes ci-dessus, dont les exemplaires sont annexés à la présente convention.

Fait à Rennes, sur 12 pages, en 2 exemplaires,

L'occupant  
Le

Pour la Ville de Rennes,  
L'Adjoint délégué aux Commerces et à  
l'Artisanat

Le

Didier LE BOUGEANT