

Ville de Carrières-sur-Seine

Halle CARNOT

**Convention d'occupation du domaine public
constitutive de droits réels emplacement fermé n° 13**

Entre

- La Ville de Carrières-sur-Seine, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Arnaud de BOURROUSSE, dûment autorisé par délibération 2020-023 du Conseil municipal, en date du 25 mai 2020, transmise au contrôle de légalité le 27 mai 2020,

ci-après dénommée "la Ville",

d'une part,

Et

- La société, _____, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles au _____, et son représentant dûment mandaté,

ci-après dénommée "le Titulaire",

d'autre part.

SOMMAIRE

Article 1 - OBJET ET Régime juridique de la convention 5

1.1.	OBJET	5
1.2.	REGIME JURIDIQUE.....	5

ARTICLE 2 - EMBLEMENTS MIS A DISPOSITION..... 6

2.1.	DESIGNATION DES BIENS	6
2.2.	ORIGINE DE LA PROPRIETE.....	7
2.3.	ETAT DES EMBLEMENTS	7
2.4.	MISE A DISPOSITION	7

ARTICLE 3 - DESTINATION..... 8

3.1.	DESTINATION DES EMBLEMENTS MIS A DISPOSITION.....	8
3.2.	MODIFICATION DE LA NATURE DES ACTIVITES ET DES OUVRAGES AUTORISES	8

ARTICLE 4 - DUREE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION 8

ARTICLE 5 - DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE..... 9

5.1.	DROITS REELS DU TITULAIRE.....	9
5.2.	RESPONSABILITES ET ASSURANCES	9
5.3.	REALISATION DES INSTALLATIONS.....	10
5.4.	OBLIGATIONS DE MAINTENANCE	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
5.5.	RESPECT DE LA REGLEMENTATION	11

ARTICLE 6 - CARACTERES DE L'OCCUPATION.....11

6.1.	CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION	11
6.2.	MODALITES DE FINANCEMENT DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS	11
6.3.	ABSENCE DE DROIT DE MAINTIEN DANS LES LIEUX	12

ARTICLE 7 - CESSION DES DROITS REELS ET APPORTS EN SOCIETE12

ARTICLE 8 - CONSTITUTION D'HYPOTHEQUE13

ARTICLE 9 - CESSION DU FONDS DE COMMERCE - DROIT DE PRESENTATION13

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS FINANCIERES.....14

10.1.	REDEVANCE POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	14
10.2.	REVISION DE LA REDEVANCE.....	15
10.3.	PERCEPTION DE LA REDEVANCE.....	17
10.4.	RETARD DE PAIEMENT	17
10.5.	AUTRES REDEVANCES	17
10.6.	CAUTIONNEMENTS	18
10.6.1	CAUTIONNEMENT INITIAL	18
10.6.2	CAUTIONNEMENT POUR REMISE DES CLES	18

ARTICLE 11 - REGIME FISCAL18

11	IMPOTS ET TAXES.....	18
----	----------------------	----

ARTICLE 12 - CONTROLE - SANCTIONS.....19

12.1	- POUVOIRS DE CONTROLE	19
12.2	- EXECUTION D'OFFICE	19
12.3	- PENALITES	19

ARTICLE 13 - RESILIATION - RETRAIT DU TITRE.....	20
13.1 SANCTION RESOLUTOIRE.....	20
13.2 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	22
13.3 RESILIATION EN CAS DE DECES.....	22
13.4 RESILIATION EN CAS DE LIQUIDATION JUDICIAIRE	23
13.5 RESILIATION A LA DEMANDE DU TITULAIRE	24
ARTICLE 14 - SORT DES INSTALLATIONS A LA FIN DE L'AUTORISATION.....	24
ARTICLE 15 - REGLEMENT DES LITIGES	25
ARTICLE 16 - DOCUMENTS ANNEXES	25

Exposé préalable

La commune de Carrières-sur-Seine (ci-après, la Ville) est propriétaire de la Halle Carnot, sis 62 boulevard Carnot. Celle-ci constitue une dépendance de son domaine public communal, affecté à des commerces de proximité.

Après mise en œuvre d'une procédure de sélection préalable en application de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la société XXXX a été retenue pour occuper un des emplacements fermés de la Halle Carnot.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 - OBJET ET REGIME JURIDIQUE DE LA CONVENTION

1.1. Objet

La présente convention de 12 ans a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Titulaire est autorisé à occuper, sous le régime des occupations temporaires du domaine public constitutives de droits réels, l'emplacement fermé défini à l'article 2 de la présente convention en vue des activités définies à l'article 3.

1.2. Régime juridique

La présente convention de 12 ans est conclue entre la Ville et le Titulaire sur le fondement notamment des dispositions :

- des articles L.2122-1 à L.2122-1-3 et L.2122-2 du Code général de la propriété des personnes publiques dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 ;
- des articles L.2122-20, L.2125-1 à L.2125-6 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

- des articles L.2124-32-1 à L.2124-35 du Code général de la propriété des personnes publiques, dans leur rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 ;
- des articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code général des collectivités territoriales, dans leur rédaction issue des ordonnances n°2006-460 du 21 avril 2006 et n°2018-1074 du 26 novembre 2018 ;
- de l'article L2224-18 du Code général des collectivités territoriales, et de l'article L.22418-1 dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.
- et conformément à la circulaire du 19 octobre 2017 modifiée par l'Instruction en date du 22 juillet 2019.

La présente convention de 12 ans valant titre d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public communal, confère au Titulaire un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il aura réalisés. Ce droit réel confère au Titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et limites précisées aux articles L.1311-5 à L.1311-7 du Code général des collectivités territoriales, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le Titulaire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de la législation sur les baux commerciaux ou d'une autre réglementation susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux.

Toutefois, **exclusivement pendant la durée de la convention, du lundi 31 août 2026 au 30 août 2038**, le présent titre d'occupation du domaine public vaut reconnaissance d'un fonds de commerce, dès lors que le Titulaire dispose d'une clientèle propre. **A l'échéance de la convention, le fonds de commerce s'éteint.**

Est également applicable le Règlement intérieur de la Halle Carnot en vigueur. Il est joint en annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 2 - EMLACEMENT MIS A DISPOSITION

2.1. Désignation des biens

Le Titulaire est autorisé à occuper l'emplacement fermé n°13 d'une superficie de 20 m² situé au sein de la Halle CARNOT 62 boulevard Carnot à Carrières-sur-Seine, propriété de la Ville.

La localisation exacte de l'emplacement et son descriptif sont détaillés en annexe 2 à la présente convention.

2.2. Origine de la propriété

L'emplacement fermé mis à disposition, située dans la Halle CARNOT, constitue une dépendance du domaine public de la Ville.

La Ville déclare que l'emplacement fermé est actuellement occupé mais sera libéré fin juillet 2026.

2.3. Etat des locaux

Le Titulaire prend l'emplacement fermé dans l'état où il se trouve lors de la mise à disposition. Le Titulaire déclare bien connaître l'emplacement fermé pour l'avoir vu et visité avant la signature de la présente convention.

Le Titulaire ne pourra mettre en cause la Ville pour quelque vice que ce soit, affectant l'emplacement. Il lui appartient d'effectuer à sa charge tous travaux et études qu'il estimerait utiles.

2.4. Mise à disposition

L'emplacement fermé sera remis au Titulaire par la Ville à compter de la date de remise des clés et fera l'objet d'un état des lieux contradictoire (de sortie et d'entrée), qui sera joint à la présente convention dès son établissement, en annexe 9. Ces procès-verbaux indiqueront la date de sortie des lieux et d'entrée.

ARTICLE 3 - DESTINATION

3.1. Destination des locaux mis à disposition

L'emplacement fermé n°13, objet de la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels, est destiné à l'exercice de l'activité de XXXXXXXX compatible avec la destination du marché couvert de la Halle Carnot, marché à vocation alimentaire, incluant l'activité de fleuriste.

Les ouvrages et installations qui seront réalisés par le Titulaire doivent correspondre à cette destination.

La destination peut comprendre des activités principales et des activités annexes, telles que décrites en annexe 3.

3.2. Modification de la nature des activités et des ouvrages autorisés

Le Titulaire ne peut affecter les lieux à une destination autre que les activités visées à l'article 3.1. La destination de l'emplacement et des installations, qu'il s'agisse des activités principales ou d'activités annexes, ne peut être modifiée qu'avec l'accord préalable de la Ville et après avis consultatif émis par la Commission du marché couvert de la Halle Carnot.

Le Maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande pour se prononcer sur celle-ci. L'absence de décision à l'expiration de ce délai vaut accord préalable, sauf demande d'informations complémentaires.

ARTICLE 4 - DUREE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

La présente convention prend effet à compter du lundi 31 août 2026 date de remise des clés, après affichage et transmission au contrôle de légalité de la décision autorisant sa signature. Elle est conclue pour une durée de 12 ans, jusqu'au 30 août 2038.

La présente convention peut prendre fin, de manière anticipée, dans les conditions définies à l'article 13 ci-après. A l'issue de cette durée, une nouvelle consultation sera lancée à laquelle le titulaire pourra candidater.

En aucun cas, la présente convention ne peut faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE

5.1. Droits réels du Titulaire

Le Titulaire a, pendant toute la durée de validité du présent titre d'occupation, les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages, constructions et installations dont l'édification a été prévue pour la destination définie par la présente convention.

5.2. Responsabilités et assurances

Le Titulaire contracte, auprès de compagnies notoirement solvables, les assurances nécessaires pour couvrir l'intégralité de ses responsabilités, tant en ce qui concerne la réalisation des travaux et l'occupation des emplacements que l'exercice de son activité et notamment la fermeture des accès.

En cas de sinistre, les indemnités versées sont intégralement affectées à la remise en état des installations et des matériels, sauf décision contraire de la Ville.

Le Titulaire s'engage à contrôler la fermeture des trois (3) accès clients de la Halle Carnot (deux côtés boulevard Carnot, et un coté parking Carnot) et à les fermer s'ils ne l'étaient pas, s'il quitte son emplacement en dernier, quel que soit le jour et l'heure. En cas de difficulté, il contactera l'astreinte municipale et attendra son arrivée avant de prendre congé.

Le Titulaire communique à la Ville les polices des assurances souscrites, un mois après l'entrée dans les lieux, et les justificatifs du paiement régulier des primes, chaque année, à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux.

5.3. Réalisation des installations

Le Titulaire réalise les installations de l'emplacement affectées à son activité, dans le respect des prescriptions générales fournies par la Ville.

Le Titulaire, es qualités maître d'ouvrage, fait son affaire des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux.

Le constat d'achèvement des travaux est joint, dès son établissement, en annexe 10 à la présente convention, ainsi qu'un inventaire des installations et équipements réalisés, classés en biens immobiliers (par nature ou par destination) et biens mobiliers, en annexe.

5.4. Obligations de maintenance

Le Titulaire est chargé d'assurer, à ses frais, la maintenance des aménagements et équipements intérieurs, des installations et de l'emplacement, ainsi que l'entretien et les réparations courantes, tels que la peinture et toute réparation non dûe à la vétusté mais à une dégradation des équipements suivants (appareils de chauffage, sanitaires, serrures des portes d'entrée de la Halle, stores, rideaux métalliques des emplacements).

La maintenance inclut la propreté des ouvrages et installations. Le Titulaire assure, en conséquence, un nettoyage régulier des ouvrages et installations de l'emplacement.

La Ville effectue, à ses frais, les grosses réparations concernant le bâti (ravalement, isolation, charpente, toiture...), les travaux directement liés à la vétusté de l'immeuble, et de manière générale, les travaux et prestations relevant du propriétaire.

Le tableau précisant la répartition des charges de maintenance entre la Ville et le Titulaire est joint en annexe 4 à la présente convention.

5.5. Respect de la réglementation

Le Titulaire est tenu de respecter le règlement intérieur du marché couvert de la Halle Carnot, joint en annexe 1 à la présente convention, ainsi que toutes ses versions ultérieures, en cas de modification par l'autorité municipale.

Le Titulaire est également tenu de respecter toutes les autres réglementations applicables et d'effectuer les contrôles techniques prescrits.

En outre, le Titulaire fait procéder à des contrôles techniques et vérifications annuelles de ses installations électriques, ou gazières et incendie. Il communique systématiquement chaque année, au plus tard le 31 janvier, à la Ville, le résultat des contrôles effectués.

ARTICLE 6 - CARACTERES DE L'OCCUPATION

6.1. Caractère personnel de l'occupation

Le Titulaire est tenu d'occuper lui-même l'emplacement. Le Titulaire doit pouvoir répondre devant la Ville de la tenue de son emplacement et des personnes qui travaillent avec lui. La cession des droits au titre de la présente convention ne peut intervenir que dans les conditions de l'article 7 ci-après.

6.2. Modalités de financement des ouvrages et installations

Le financement des aménagements et installations peut être effectué par crédit-bail, conformément aux dispositions de l'article L. 1311-5-IV du Code général des collectivités territoriales.

De même, des hypothèques peuvent être consenties, dans les conditions fixées par l'article L. 1311-6-1 du même Code, en vue de garantir le financement des constructions objet de la présente convention.

Dans ces hypothèses, le Titulaire s'engage à rendre opposables au crédit-bailleur ou au créancier hypothécaire les dispositions de la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Le Titulaire tient informé, par écrit, la Ville sur les modalités de financement mises en œuvre et le respect des stipulations ci-dessus dès la mise en place des financements. Le courrier sera joint en annexe à la présente convention.

6.3. Absence de droit de maintien dans les lieux

A l'expiration de la présente convention, le Titulaire reconnaît expressément qu'il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole. La reconnaissance du fonds de commerce existe exclusivement pendant la durée de l'AOT mais s'éteint à l'échéance de cette dernière.

Toutefois, à l'occasion de la consultation qui sera lancée à l'issue de la durée de son AOT, le Titulaire pourra présenter de nouveau sa candidature pour bénéficier d'une nouvelle convention.

ARTICLE 7 - CESSION DES DROITS REELS ET APPORTS EN SOCIETE

7.1. Toute cession totale ou partielle des droits autorisés par la présente convention, toute transmission dans le cadre de mutations entre vifs, de fusion, absorption ou scission de société, tout changement de majorité du capital, pour la durée de validité de la convention restant à courir, ne peut intervenir qu'avec l'accord, exprès et préalable, du Maire de la Ville, conformément aux dispositions de l'article L. 1311-6 du Code général des collectivités territoriales.

La cession des droits autorisés par la présente convention dans les conditions définies ci-dessus n'est soumise ni à publicité préalable, ni à sélection préalable, mais elle ne peut avoir pour objet ou pour effet de remettre en cause l'obligation prévue à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

En cas de cession totale ou partielle, ou en cas d'apport en société des droits résultant de la présente convention, la demande d'agrément comportant le projet d'acte de cession est adressée au Maire, par pli recommandé avec demande d'avis de réception, dans les conditions prévues par l'article R.2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques. Le Maire dispose d'un délai de trois mois pour donner ou refuser son agrément.

7.2. Le cessionnaire, devant présenter les garanties techniques et financières lui permettant d'assurer la bonne exécution de toutes les obligations contractuelles, sera entièrement subrogé au Titulaire dans les droits et obligations résultant de la présente convention d'occupation du domaine public. Toutefois, le Titulaire, en qualité de cédant, demeurera solidaire du cessionnaire, pour le respect des obligations contractuelles, pendant une année à compter de la date de prise d'effet de la cession.

7.3. En cas de changement de dirigeant de la Société titulaire du droit d'occupation, le Titulaire s'engage à en informer immédiatement la Ville par écrit.

7.4. Si la cession du droit réel est accompagnée de la cession du fonds de commerce, sont applicables les dispositions de l'article 9 ci-après.

ARTICLE 8 - CONSTITUTION D'HYPOTHEQUE

En application de l'article L 2224-18.1, le droit réel sur le titre d'occupation du domaine public ainsi que les constructions et installations réalisées ou modifiées par le Titulaire ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par ce dernier pour financer la réalisation ou la modification desdites constructions ou installations.

ARTICLE 9 - CESSIION DU FONDS DE COMMERCE - DROIT DE PRESENTATION

9.1. En application de l'article L 2224-18-1 du Code général des collectivités territoriales, et sous réserve d'exercer son activité dans la Halle depuis une durée d'au moins deux ans,

le Titulaire peut présenter au Maire un successeur, en cas de cession de son fonds. Le successeur présenté doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Le Maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande accompagnée du projet d'acte de cession, pour notifier sa décision au Titulaire et au successeur. Toute décision de refus doit être motivée.

En cas d'acceptation du Maire, le successeur est entièrement subrogé dans les droits et obligations résultant de la présente convention.

9.2. Ces dispositions sont applicables en cas de décès, d'incapacité ou de retraite du Titulaire, dans les conditions suivantes. Le droit de présentation du Titulaire est transmis à ses ayants-droit. Ceux-ci, peuvent en faire usage au bénéfice de l'un d'entre eux.

Le droit de présentation devient caduc, à défaut d'utilisation dans un délai de six mois à compter du fait générateur.

En cas de reprise de l'activité par le conjoint du Titulaire, celui-ci en conserve l'ancienneté pour faire valoir son droit de présentation.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS FINANCIERES

10.1. Redevance pour l'occupation du domaine public

La présente convention valant titre d'occupation du domaine public communal est consentie moyennant le versement d'une redevance globale d'occupation du domaine public, sous forme de droits de place.

Les droits de place sont dûs selon les tarifs fixés par le Conseil municipal, en application de l'article L. 2224-18 du Code général des collectivités territoriales. Ils tiennent compte des avantages que le Titulaire tire de son droit d'occupation, et des sujétions et charges supportées par la Ville en raison de l'existence et du fonctionnement de la Halle Carnot,

dans le domaine de la circulation, de la sécurité, de la salubrité et de l'enlèvement des déchets ainsi que des animations qu'elle met en place, telles que l'éclairage, le nettoyage, le gardiennage, les opérations quotidiennes d'ouverture et de fermeture de la Halle.

Les droits de place constituent une recette fiscale non soumise à TVA.

Les tarifs des droits de place, ainsi que le montant annuel initial de la redevance d'occupation du domaine public communal, sont joints en annexe 5 à la présente convention.

10.2. Indexation de la redevance

La redevance sera payée et fera l'objet d'une indexation dans les conditions indiquées ci-dessous.

La redevance sera indexée et réajustée automatiquement et de plein droit, chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet de la présente convention, sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement, aux variations de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Pour la première indexation, l'indice de référence (diviseur) sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet de la présente convention, soit l'indice du XXXX 2024 établit à XXX et paru le 2024 au Journal Officiel), et l'indice de comparaison (multiplicateur) celui du même trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation.

La nouvelle redevance sera donc calculée de la façon suivante :

$$([Redevance\ en\ vigueur] \times [indice\ du\ 4^{ème}\ trimestre\ de\ l'année\ en\ cours]) / [indice\ du\ 4^{ème}\ trimestre\ de\ l'année\ précédente]$$

Et ainsi de suite pour les années suivantes.

La redevance indexée sera fixée proportionnellement par rapport à l'évolution positive de ces indices.

En cas de renouvellement ou de reconduction de la convention AOT, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement à la redevance de la convention AOT renouvelée un an après sa prise d'effet.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice ci-dessus et si un nouvel indice était publié pour se substituer à celui actuellement en vigueur, la redevance se trouverait automatiquement indexée sur ce nouvel indice sans aucune formalité; le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuant en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice équivalent, choisi d'un commun accord entre elles. À défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord par les parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux loués à la requête de la partie la plus diligente, par ordonnance de référé. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre. Sa décision sera définitive et sans recours. L'indice déterminé par l'expert liera les parties et entrera en application à compter de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Dans l'attente de la décision de l'expert, le preneur devra verser à titre provisionnel, aux mêmes échéances que celles convenues pour la redevance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement de la redevance intervenant rétroactivement à la date d'effet de l'indexation.

La renonciation à l'indexation ne pouvant résulter que d'un accord exprès et écrit, le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté la redevance n'entraînera aucune

déchéance dans le droit du bailleur de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

10.3. Redevance

10.3.1 Perception de la redevance

La redevance est versée par douzièmes du montant annuel de la redevance globale, par le Titulaire, au plus tard le 5 de chaque mois, dès l'entrée dans les lieux, selon le tarif applicable.

10.3.2 Modification de la redevance

En cas de modification des tarifs de base en conseil municipal, les nouveaux tarifs seront appliqués à la date d'effectivité indiquée dans la délibération.

10.4. Retard de paiement

En cas de retard dans le paiement des redevances dûes pour l'occupation du domaine public, les sommes dont le règlement est différé sont majorées d'intérêts moratoires au taux de l'intérêt légal, de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dûs à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt, au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

10.5. Autres redevances

Toutes autres redevances afférentes aux activités du Titulaire sont à sa charge, notamment celles d'électricité de gaz et de télécommunications, celles d'eau potable seront refacturées.

La Ville conserve à sa charge les frais liés à la gestion des titres d'occupation du domaine public.

10.6. Cautionnements

10.6.1 Cautionnement initial

Le Titulaire, à la signature de la présente convention, verse, au Trésor public sur le compte de la Ville, un cautionnement correspondant à un mois de redevance d'occupation du domaine public, telle que fixée ci-dessus. Il lui en est donné bonne quittance.

10.6.2 Cautionnement pour remise des clés

En outre, le Titulaire, à la signature de la présente convention, verse, au Trésor public sur le compte de la Ville, un cautionnement d'un montant de 400 euros correspondant à la remise des différentes clés de son propre emplacement des accès à la Halle Carnot, aux WC réservés aux commerçants, ainsi qu'aux différents locaux techniques sauf le TGBT. Toute nouvelle demande de clé(s), même en cas de perte, sera refacturée selon le devis de l'entreprise chargée de la prestation choisi par la ville. Toute nouvelle demande de clé devra être justifiée et motivée. Le Titulaire s'engage à ne donner, sous aucun prétexte, une ou des clés à toute personne(s) autre(s) que celle(s) travaillant dans son emplacement. Il lui en est donné bonne quittance.

ARTICLE 11 - REGIME FISCAL

Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes afférents à l'usage des emplacements et aux activités exercées sont à la charge du Titulaire.

La taxe foncière et la contribution économique territoriale sont à la charge de la Ville.

ARTICLE 12 - CONTROLE - SANCTIONS

12.1 - Pouvoirs de contrôle

La Ville a le droit de contrôler l'exécution de l'activité conformément au règlement intérieur de la Halle Carnot et les stipulations de la présente convention, ainsi que la réalisation des travaux et des prestations de maintenance. A cette fin, elle peut désigner tout agent assermenté pour contrôler le respect du règlement intérieur et tout représentant ou personne dûment mandatée pour contrôler le respect des stipulations de la présente convention.

12.2 - Exécution d'office

Faute pour le Titulaire de respecter ses obligations au titre de la maintenance, la Ville peut faire exécuter les prestations et travaux correspondants, aux frais et risques du Titulaire, après mis en demeure restée sans effet à l'expiration du délai imparti, au minimum d'un mois.

Le délai de mise en demeure pourra être adapté à la situation et ramené à 24 heures ou quelques jours en cas d'urgence.

12.3 - Pénalités

En outre, sauf cas de force majeure, ou cause exonératoire de responsabilité prévue par la présente convention, faute pour le Titulaire de respecter ses obligations contractuelles, des pénalités d'un montant initial de 150 € par manquement constaté peuvent être appliquées au Titulaire, notamment dans les cas suivants :

- installation d'un système de climatisation sans demande d'autorisation préalable ;
- vente de produits sans rapport direct avec l'activité autorisée du commerçant ;
- sous-location de l'emplacement ;
- manque chronique de ponctualité pour l'ouverture de l'emplacement aux clients ;

- non respect des règles de stationnement des véhicules de commerçants ;
- manquement aux règles d'hygiène résultant du Règlement intérieur de la Halle ;
- non-libération des allées à la circulation des clients dès 9 heures ;
- exercice d'activités non prévues et non autorisées.

De même, une pénalité de 50€ par jour calendaire de retard peut être appliquée dans les cas suivants :

- non transmission des polices d'assurances ou des justificatifs de paiement des primes d'assurances,
- non communication des résultats des contrôles techniques,
- absence de mesures prises en cas de prescriptions spéciales.

Ces pénalités sont appliquées dans les conditions suivantes :

- premier constat de non-respect des obligations contractuelles : mise en demeure par écrit, avec un délai fixé en fonction de la nature du manquement contractuel constaté ;
- deuxième constat de non-respect des obligations contractuelles : application des pénalités.

Il est précisé, qu'au sens du présent article, les obligations contractuelles comprennent le respect du règlement intérieur.

A partir du troisième constat de non-respect des obligations contractuelles, les dispositions de l'article 13.1 sont applicables.

Le Conseil municipal peut réviser, chaque année, le montant forfaitaire des pénalités.

ARTICLE 13 - RESILIATION - RETRAIT DU TITRE

13.1 Sanction résolutoire

En cas de faute d'une particulière gravité ou de manquements graves et répétés du Titulaire à ses obligations contractuelles, y compris le paiement de la redevance, et sauf cas de force majeure ou cause exonératoire de responsabilité dûment établie, la présente autorisation d'occupation du domaine public pourra être révoquée par la Ville, après mise en demeure, dûment motivée et notifiée, et restée sans effet à l'expiration du délai fixé en fonction de la gravité des manquements du Titulaire et qui ne peut être inférieur à deux mois.

La faute d'une particulière gravité du Titulaire est à titre non exhaustif, notamment présumée dans les cas suivants :

- les marchands qui auraient causé du scandale, troublé le marché par des rixes, des injures ou cris, envers le public, envers d'autres marchands ou envers les agents de la Ville dans l'exercice de leurs fonctions ;
- contravention pour vente de marchandises falsifiées ou à faux poids ;
- déchargement ou chargement avec un véhicule stationné sous la Halle,
- de façon générale, violation manifeste du règlement intérieur de la Halle.

Copie de la mise en demeure est adressée, dans le même délai, aux créanciers régulièrement inscrits.

Les créanciers régulièrement inscrits peuvent, dans le délai d'un mois à compter de la notification visée ci-dessus, demander la transmission du droit réel conféré par la convention ainsi que la cession de la convention à une entité substituée, avec l'agrément de la Ville.

En cas d'agrément, le cessionnaire, devant présenter les garanties techniques et financières lui permettant d'assurer la bonne exécution de toutes les obligations contractuelles, est entièrement substitué au Titulaire dans les droits et obligations résultant de la Convention.

En l'absence de demande de cession par les créanciers inscrits ou d'agrément par la Ville de la substitution d'un nouveau Titulaire, l'ensemble des locaux et équipements objet de la

convention entrent gratuitement dans le patrimoine de la Ville à la date de prise d'effet de résiliation de la Convention emportant retrait du titre d'occupation temporaire.

13.2 Résiliation pour motif d'intérêt général

13.2.1 - La Ville peut résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis d'au moins six mois, motivé et notifié par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.

13.2.2 - Les dispositions de l'article ci-après sont applicables en cas de fin anticipée de la convention.

13.2.3 - Le Titulaire a droit à l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de la fin anticipée de la convention.

Pour le calcul des indemnités sont prises en compte :

- la valeur vénale du fonds de commerce, estimée conformément aux usages de valorisation d'un fonds de commerce en vigueur à la date de l'éventuelle résiliation pour motif d'intérêt général et en tenant compte de sa situation sur le domaine public ;
- la valeur nette comptable des ouvrages et installations réalisés non encore totalement amortis, majorée, le cas échéant, de la TVA à reverser au Trésor public.

Les indemnités sont versées dans un délai de trois mois à compter de la date de prise d'effet de la résiliation. Au-delà, seront dus de plein droit des intérêts de retard calculés au taux d'intérêt légal.

13.3 Résiliation en cas de décès

En cas de décès du Titulaire (s'il est une personne physique), la convention peut être transmise, dans les conditions précisées à l'article L1311-6 du code général des collectivités territoriales, au conjoint survivant ou aux héritiers, sous réserve que le bénéficiaire, désigné par eux, soit présenté à l'agrément de la Ville dans un délai de six mois à compter du décès. En outre, en application de l'article L.2134-34 du Code général de la propriété des personnes publiques, le Maire peut délivrer à la demande de ses ayants droit une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique à la présente convention, pour une durée de trois mois, pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose.

Si les ayants droit ne veulent pas poursuivre l'exploitation du fonds, ils peuvent présenter au Maire une personne comme successeur, dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.

En cas d'agrément donné par le Maire, le nouveau Titulaire succède dans les droits et obligations résultant de la présente convention, notamment en ce qui concerne la reprise des biens à leur valeur nette comptable et la durée de la convention.

En cas d'absence de successeur, ou en cas de refus d'agrément du successeur, la Ville peut résilier la présente convention. Les articles 13.2.3 et 14 sont alors applicables.

13.4 Résiliation en cas de liquidation judiciaire

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, en application des articles 620-1 et suivants du Code de commerce, la Société s'engage à en informer immédiatement, par écrit, la Ville et les créanciers visés à l'article 13-1 de la présente convention, ainsi que du déroulement de la procédure.

Dans le respect de la législation et de la réglementation applicables et notamment des pouvoirs de l'administrateur judiciaire, les créanciers régulièrement inscrits peuvent demander la transmission du droit réel conféré par la convention ainsi que la cession de la convention à une entité substituée, avec l'agrément de la Ville.

En cas d'agrément, le cessionnaire, devant présenter les garanties techniques et financières lui permettant d'assurer la bonne exécution de toutes les obligations contractuelles, est entièrement substitué au Titulaire dans les droits et obligations résultant de la Convention.

13.5 Résiliation à la demande du Titulaire

La présente convention peut être résiliée à la demande du Titulaire, moyennant un préavis de trois (3) mois, dûment notifié par lettre recommandée avec avis de réception, sans préjudice des stipulations de l'article 12.3 ci-dessus.

Dans ce cas, le Titulaire n'a droit à aucune indemnité et les stipulations de l'article 14 sont applicables.

En cas de force majeure, le délai de préavis pourra être réduit et adapté à la situation.

ARTICLE 14 - SORT DES INSTALLATIONS A LA FIN DE L'AUTORISATION

A l'expiration de la durée normale de la convention, le bâtiment, l'emplacement et équipements de caractère immobilier, deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de la Ville, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

A la fin de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'emplacement et équipements doivent être remis en état d'entretien normal, et en bon état de fonctionnement, compte tenu de leur âge et de leur destination.

Il est procédé à un état des lieux contradictoire. Les frais éventuels de remise en état sont à la charge du Titulaire et déduits, le cas échéant, des indemnités dues en cas de fin anticipée de la convention.

La Ville se réserve le droit de demander au Titulaire l'enlèvement de certaines installations et la remise en état de l'emplacement aux frais du Titulaire.

ARTICLE 15 - REGLEMENT DES LITIGES

Le droit français est seul applicable. Les éventuels litiges nés à l'occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal administratif de Versailles.

Au préalable, les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

ARTICLE 16 - DOCUMENTS ANNEXES

16.1. - Sont annexés les documents suivants :

1. Règlement intérieur du marché couvert de la Halle Carnot,
2. Description de l'emplacement mis à disposition,
3. Descriptif des activités autorisées,
4. Tableau des charges de maintenance,
5. Tarifs de la redevance globale d'occupation du domaine public,
6. Délibération CM-2024-011 du 5 février 2024,
7. Etat des risques et pollutions,
8. Informations sur les risques naturels et technologiques.

16.2. - Seront annexés les documents suivants :

9. L'état des lieux d'entrée et de sortie,
10. Constat d'achèvement des travaux,
11. Inventaire des équipements, immobiliers et mobiliers,
12. Courrier sur les modalités de financement des ouvrages et installations mises en œuvre et le respect des stipulations de l'article 6.2 de la présente convention dès la mise en place des financements.

Fait à Carrières-sur-Seine

En deux exemplaires originaux

Le XX 2026

Pour la Ville

Le Maire

Pour le Titulaire

**Convention d'occupation du domaine public
constitutive de droits réels**

**Annexe 1
Règlement intérieur
de la Halle Carnot**

**Convention d'occupation du domaine public
constitutive de droits réels**

**Annexe 2
Emplacement fermé n° 13 mis à disposition**

**Convention d'occupation du domaine public
constitutive de droits réels**

**Annexe 3
Activités autorisées**

**Convention d'occupation du domaine public
constitutive de droits réels**

**Annexe 4
Tableau de répartition
des charges de maintenance**

Item	Titulaire	Ville
Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Biens mis à disposition	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : Dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même rendues nécessaires en raison de la vétusté ,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil		<input checked="" type="checkbox"/>
Dépenses d'entretien, de réparation et de travaux visés aux articles 1719-2°, 1754 et 605 du Code civil et ne constituant pas les éléments visés à l'article 606 du Code civil, afférentes aux biens mis à disposition	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dépenses pour travaux et réparations, y compris de ravalement de façade, rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Titulaire ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de ses visiteurs, de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation,	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements de la boutique et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement, tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, chauffe-eau, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frais de raccordement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation mécanique, de réfrigération des locaux privatifs, des locaux communs et des espaces communs (voiries, espaces verts, emplacements, stationnements...).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frais de raccordement, de remplacement, d'entretien des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des biens mis à disposition et des espaces communs.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts....), en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Convention d'occupation du domaine public
constitutive de droits réels**

Annexe 5

Tarifs de la redevance d'occupation du domaine public