

**EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL AU PORT  
DE SAINT-PIERRE**



**PROJET DE CONVENTION TYPE D'OCCUPATION TEMPORAIRE POUR  
L'EXPLOITATION D'UN LOCAL COMMERCIAL AU PORT DE  
SAINT PIERRE**

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

La Société Publique Locale Optimisation des Politiques Urbaines du Sud (SPL OPUS), représenté par Monsieur Stéphane BELLON son Président Directeur Général,

Ci-après désigné « *La SPL OPUS* »

**D'une part,**

**ET**

La ..... Immatriculé au RCS du TGI de Saint-Pierre sous le numéro ..... en date du..... Et représentée par son gérant M. ....

Ci-après désigné « *l'Occupant* »

**D'autre part,**

**PREAMBULE**

La Commune de Saint-Pierre a signé avec la SPL OPUS, en date du 21 décembre 2020, une convention de concession de service public du Port de plaisance de Saint-Pierre. Dans le cadre de l'article 10 de cette convention, la Commune de Saint-Pierre a délégué à la SPL OPUS le droit de signer des autorisations d'occupation temporaires pour l'exploitation des locaux commerciaux du port de plaisance de Saint-Pierre.

Ces autorisations ne sont concédées qu'à titre précaire et révocable et ne saurait aucunement conférer à l'occupant les attributs de la propriété commerciale.

**1- OBJET**

La présente convention concerne le local suivant :

*Description du local* : .....

*Adresse* : .....

*Surface* : .....

L'emplacement est dédié exclusivement à l'exercice d'une activité commerciale de loisirs et/ou nautiques.

**DUREE DE L'EXPLOITATION**

L'autorisation est accordée à titre précaire et révocable à compter du ..... au..... pour une durée de 4 ans.

En application de l'article L2122-3 du Code Général de propriété des personnes publiques et de l'article L145-5-1 du code de commerce, la convention d'occupation précaire échappe par conséquent au droit commun des baux commerciaux ainsi qu'au droit commun des baux à loyer des immeubles d'habitation.

## **2- CONDITIONS FINANCIERES**

### **Fixation et éligibilité du loyer**

L'Occupant précaire paiera en règlement du droit d'occupation qui lui est accordée, une redevance mensuelle d'un montant de ..... € T.T.C/mois soit .....€ T.T.C/an, à régler par virement bancaire.

En cas de retard dans le règlement du droit d'occupation à la SPL OPUS, le montant de la somme dû portera intérêt de plein droit au profit de la SPL OPUS au taux de 10% par mois et au prorata des jours de retard.

## **4. CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOCAL**

L'occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent. Aucune modification du clos ou du couvert ne sera autorisé.

Le local objet de la présente convention est destiné exclusivement à :

- *Détails de l'occupation : activité de loisirs et/ou nautiques*

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, entrainera sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention après simple mise en demeure d'un mois de rétablir l'affectation.

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, compété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant de la SPL OPUS et un représentant de l'Occupant. Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de l'Occupant pour quelque cause que ce soit. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par l'Occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi. Les espaces extérieurs du local devront être maintenus en état de propreté. Aucune privatisation des espaces ne pourra intervenir sauf accord des parties.

Il n'existe pas de parking affecté à l'Occupant mais des parkings communs à l'ensemble du port.

## **3- MODALITES D'ENTRETIEN DES LOCAUX**

L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations relevant de la responsabilité de la SPL OPUS ainsi que toutes les réparations nécessaires dont il est responsable, pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de fait, soit du fait d'un tiers.

Sauf privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un événement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité, l'Occupant ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les réparations que la SPL OPUS viendrait à effectuer en application de la présente clause, qu'elle qu'en soit la durée.

La SPL OPUS se réserve le droit de visiter à tout moment les locaux et de prescrire à l'Occupant les travaux à effectuer pour un bon entretien.

Faute pour l'Occupant de pourvoir à l'entretien des locaux, la SPL OPUS pourra mettre fin à la convention d'occupation, après une mise en demeure de procéder aux travaux d'entretien dans le délai d'un mois resté sans effet. La SPL OPUS fera alors procéder à l'exécution d'une remise en l'état, au frais de l'Occupant.

#### **4- REMISE EN ETAT**

A l'expiration de la convention, l'Occupant pourra être amené, à la demande de la SPL OPUS à remettre en état et à ses frais les lieux objet de ladite convention d'occupation.

Toutefois, à l'expiration de la convention, la SPL OPUS pourra décider unilatéralement de récupérer ou non les aménagements fixés au sol ou à la structure.

La reprise des lieux objet des présentes en l'état avec lesdits aménagements fixés au sol ou à la structure entrainera au profit de l'Occupant le versement d'une indemnité égale à la valeur nette comptable des aménagements effectués.

A cet effet, l'Occupant devra transmettre à la SPL OPUS toutes les factures liées aux aménagements fixés au sol ou à la structure. A défaut de production desdites factures, les travaux effectués seront réputés propriété de la SPL OPUS, sans le versement d'une indemnité au profit de l'Occupant.

La demande de remise en état ou le maintien en l'état moyennant indemnité devra faire l'objet de la part de la SPL OPUS de l'envoi à l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant le terme de la Convention.

A l'intérieur de l'emprise qu'il est autorisé à occuper, l'Occupant n'est autorisé à effectuer aucune construction nouvelle de quelque nature que ce soit (bâtiment, ouvrage, clôture, muret, terrasse, estrade...) ni aucune extension de l'emprise du bâtiment et installations existantes, sans l'autorisation expresse de la SPL OPUS et avant l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires.

#### **5- INCESSIBILITE DES DROITS**

La présente convention étant conclue *intuitu personae*, l'Occupant précaire ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

L'Occupant est tenu d'utiliser sans discontinuer le bien concerné.

#### **6- ASSURANCES**

L'Occupant contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de ses activités sur le domaine public et à la garantie des espaces qui seront mis à disposition par la SPL OPUS.

L'Occupant devra justifier chaque année à la période qui lui sera indiquée qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant à l'exercice de ses activités sur le domaine public et à la garantie des espaces.

#### **7- DENONCIATION ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

L'Occupant et la SPL OPUS chacun en ce qui le concerne pourra dénoncer à tout moment la convention avec un préavis de 1 mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par la SPL OPUS à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

#### **8- JURIDICTION COMPETENTE**

A défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Saint Denis.

Pour la SPL OPUS

L'Occupant

Le Président Directeur Général

Cachet et signature

Cachet et signature