



## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### ENTRE LES SOUSSIGNES

**LA COLLECTIVITÉ DE SAINT-MARTIN**, dont le siège est situé Hôtel de la collectivité, Marigot BP 374, 97054 Saint-Martin Cedex, représentée par Monsieur Daniel GIBBES, Président de la Collectivité de Saint-Martin, dûment habilité à signer la présente convention par délibération **CE-**

Ci-après dénommée « **La Collectivité** », d'une part ;

et

L'entreprise (NOM), (forme juridique) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de (Commune) sous le numéro ..... , représentée par (M, Mme, Mlle) (Nom, prénom) (Qualité du dirigeant), dont le siège social est situé .....

Ci-après dénommée « **L'Occupant** », d'autre part.

Ensemble dénommés « les Parties »

### IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le 6 septembre 2017, l'île de Saint-Martin a été frappée par le cyclone Irma, ouragan de catégorie 5. L'élévation du niveau de la mer et la houle dues à l'ouragan, ont entraîné, dans l'île de Saint Martin, d'une part une inondation par submersion marine de larges portions du territoire, d'autre part des érosions du littoral. Par conséquent, la plupart de l'île a été touchée subissant des dégâts très importants aussi bien sur le plan matériel qu'humain.

Ainsi, le front de mer de Marigot a subi des dégâts matériels conséquents. L'ensemble des constructions accueillant les commerces du front de mer (lolos, marchés), la gare maritime mais aussi les espaces publics ont été détruits, endommagés ou mis hors état de fonctionnement, à la suite de l'ouragan Irma.

Or, le front de mer de Marigot représente un espace emblématique de l'île autant pour les habitants que pour les touristes.

La Collectivité de Saint-Martin, soucieuse de répondre aux attentes de la population face à la situation de crise, a décidé le remplacement des constructions endommagées par des containers à vocation temporaire. Les containers, ayant fait l'objet d'un projet architectural sont viabilisés et destinés à accueillir les lolos du front de mer.

Cependant ces installations représentent une solution transitoire de la gestion post-crise Irma. La Collectivité ambitionne de répondre aux attentes des habitants et des touristes par le réaménagement profond du front de mer de Marigot, afin de créer un futur espace hautement qualitatif de par ses installations et ses espaces publics. Pour cela, la Collectivité a acté par délibération CE-145-05-2020 du 2 décembre 2020, le lancement d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du front de mer de Marigot. Le périmètre de la zone à réaménager est compris entre le parking de Galisbay et le giratoire de la Marina Port Royale d'une part, entre la mer et les façades des bâtiments et le cimetière d'autre part. L'opération de requalification du front de mer de Marigot se concentre uniquement sur la partie terrestre du front de mer. Cette opération d'aménagement s'inscrit dans la politique de modernisation et de reconstruction post Irma engagée par la Collectivité de Saint Martin en faveur de ses équipements et espaces publics. La durée des travaux d'aménagement s'étend sur la période **2021-2025**.

De par ces éléments, l'autorisation d'occupation des **espaces commerciaux du front de mer de Marigot** de la Collectivité peut s'engager uniquement à titre précaire.

Ainsi la Collectivité de Saint-Martin a lancé un appel à projet en vue de l'attribution d'une autorisation d'occupation du domaine privé, à titre précaire.

**Au terme de la procédure, l'entreprise ..... a été sélectionnée, et les parties ont convenu de conclure la présente convention (ci-après « la Convention »)**

**OU A la suite de la perte de la jouissance de son local commercial consécutif à l'ouragan IRMA par l'occupant, les parties ont convenu ce qui suit :**

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

### **ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION**

La Convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations précaire du domaine privé, à occuper à titre précaire et révocable, les espaces définis à l'article 3 infra.

Ce droit d'occupation est accordé pour l'utilisation suivante : occuper un container dans le cadre de son activité de **restauration**, selon les conditions ci-après établies.

L'Occupant s'engage à ne pas exercer dans les lieux d'autres activités que celles qu'il s'est obligé à créer ou développer.

L'occupation répond au seul intérêt de l'Occupant et ne vise pas à répondre à un besoin de service de la Collectivité, ni à une prestation de service.

## **ARTICLE II - NATURE DE L'AUTORISATION**

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine privé à titre précaire et révocable. Sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

## **ARTICLE II – DESIGNATION ET CONDITION D'OCCUPATION**

L'Occupant est autorisé à occuper un container d'une superficie de ... m<sup>2</sup> situé ....(adresse)

L'Occupant pourra exercer son activité de restauration dans les horaires qui lui sont impartis :

Jour, horaire.

## **ARTICLE III – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet au jour de sa signature par les Parties et prendra fin à la mise en place des nouvelles structures, sans autre formalité. La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que la Collectivité en prononce la résiliation à tout moment, ou dans les conditions définies à l'article 11 infra.

## **ARTICLE IV – MODALITES D'EXPLOITATION**

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls le container attribué par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaire à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté.

## ARTICLE V- CONNAISSANCE DES LIEUX

L'Occupant est réputé avoir pris connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

Un état des lieux est établi lors de la prise de possession par l'occupant et lors de leur restitution.

## ARTICLE VI - OBLIGATIONS DES PARTIES

### 1° Obligations de l'Occupant

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance ; il s'engage à assurer le nettoyage du container **et du site/terrasse (au cas par cas)** mis à sa disposition et à ne rejeter aucun déchet sur le site.

L'Occupant s'engage à prendre à sa charge la remise en état, en cas de dégradation du container ou du site liée à son activité.

**L'Occupant fera son affaire du raccordement éventuel au réseau électrique ; il en informera au préalable la Collectivité et, en cas de besoin, sollicitera son accord. – le cas échéant si local non raccordé**

**L'Occupant doit laisser les représentants de la Collectivité, ou toute personne mandatée par elle, intervenir, chaque fois que cela est nécessaire, pour l'entretien et la sécurité des lieux.**

L'Occupant doit jouir des lieux en bon père de famille et ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à leur sécurité ou d'engager la responsabilité de la Collectivité envers les tiers.

L'Occupant déclare avoir obtenu toutes les autorisations préalables et nécessaires en matière de vente auprès des instances compétentes.

L'Occupant s'engage à se conformer à la législation en vigueur en vue du maintien de l'ordre, de l'hygiène publique et de la salubrité des denrées alimentaires. En cas de crise sanitaire, il s'engage à faire respecter aux clients les règles de distanciation sociale et les gestes barrières.

L'Occupant s'acquittera du montant de la redevance d'occupation selon les conditions définies à la présente convention.

### 2° Obligations de la Collectivité

La Collectivité met à disposition le container défini à l'article 2 sans qu'il ne soit accordé d'exclusivité au bénéfice de l'Occupant.

## ARTICLE VII – MODALITES FINANCIERES

### 1° Redevance

L'occupation temporaire est consentie moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire calculée comme suit :

	<b>Par mois</b>
Tarif 1 : container de Xm2	x € TTC
Tarif 2 : terrasse couverte de Xm2	x € TTC

Cette redevance sera payée mensuellement à terme échu.

### 2° Dépenses de fonctionnement et d'investissements

Les dépenses de fonctionnement et d'investissement liées à l'exploitation sont prises en charge par l'Occupant directement et hors redevance.

### 3° Impôts, taxes et contributions

L'Occupant supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à l'organisation et à la gestion de son activité.

## ARTICLE VIII – CARACTERE DE L'OBLIGATION

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de l'Occupant au jour de la signature, ainsi que prévu par l'article 6 supra, ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent ;

La présente convention ne peut être transférée à un tiers.

## ARTICLE IX – RESPONSABILITE

L'Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés soit par lui-même, soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable, soit par ses biens, et subis par les tiers, lui-même, ses propres biens et ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable, ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine de la Collectivité, ou des activités réalisés par l'Occupant dans le cadre des autorisations délivrés,
- du fait de l'occupation des lieux objets de la présente convention

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

## **ARTICLE X – ASSURANCES**

L'Occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires à la couverture des risques liés à la pratique des activités prévues par la présente, auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention.

Aussi, l'Occupant renonce à tout recours contre la Collectivité, celle-ci déclinant toute responsabilité en cas de survenance d'un dommage aux personnes ou aux biens.

## **ARTICLE XI – RESILIATION DU CONTRAT**

Les Parties reconnaissent expressément la nature précaire, temporaire et révocable de la présente convention.

### 1° Résiliation à l'initiative de la Collectivité

La Collectivité se réserve le droit de retirer l'autorisation d'occupation par anticipation, notamment en cas de manquement, par l'Occupant, à l'une ou l'autre de ses obligations, sans que celui-ci ne puisse prétendre à indemnisation.

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé réception à l'Occupant moyennant un préavis de 15 jours courant à compter de la réception de l'accusé réception.

### 2° Renonciation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant peut renoncer au bénéfice de l'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de quinze (15) jours courant à compter de la réception de l'accusé réception.

Suite à une renonciation de sa part, l'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

## **ARTICLE XII –ÉLECTION DE DOMICILE ET TRIBUNAL COMPETENT**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- pour la Collectivité : en son siège social
- pour l'Occupant : en son siège social

**Fait à Saint-Martin, en deux exemplaires originaux.**

**Le XX/XX/XX**

**Pour L'Occupant**

**Pour la Collectivité,**

**(Qualité du dirigeant)  
(Nom, Prénom)**

**Le Président,  
Daniel GIBBES**