



**CONTRAT D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE LOCAUX APPARTENANT
AU DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE SAINT CYR AU MONT D'OR
À USAGE DE COMMERCE DE VENTE EN DETAIL DE DENREES
ALIMENTAIRES ET/OU DE RESTAURATION**

ENTRE :

La Commune de Saint Cyr au Mont d'Or, représentée par son maire en exercice, Marc GRIVEL, dûment habilité à cet effet par délibération en date du [REDACTED].

CI-APRÈS DÉNOMMÉE « la COMMUNE »

D'UNE PART,

ET :

La Société [REDACTED], société [REDACTED] (forme juridique), au capital de [REDACTED] euros, inscrite au RCS de [REDACTED] sous le n° [REDACTED], ayant son siège social sis [REDACTED], représentée par son Président, Monsieur [REDACTED] dûment habilité par délibération du conseil d'administration en date du [REDACTED].

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « L'OCCUPANT »

D'AUTRE PART,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Commune de Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, afin de procéder à la valorisation de son domaine, tout en permettant le développement d'une activité commerciale pertinente sur son territoire, a décidé de mettre à disposition un local lui appartenant dont elle n'a aujourd'hui plus l'usage et qui reste classé dans le domaine public communal.

Compte tenu de l'offre commerciale existante aux abords du local, la COMMUNE a souhaité en particulier le développement d'une activité de commerce de vente en détail de denrées alimentaires et/ou restauration, incluant le cas échéant une ou plusieurs autres activité(s) connexe(s).

Il est d'ores et déjà précisé que le Local ne permet pas l'installation d'un système de ventilation permettant l'extraction des fumées. Toute activité de restauration éventuelle devra ainsi être compatible avec ces caractéristiques.

A l'issue de la procédure de sélection préalable visée aux nouvelles dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques telles qu'issues de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, l'OCCUPANT du local a été choisi.

Il convient alors d'établir une convention d'occupation temporaire du domaine public de la COMMUNE, ayant pour objet d'autoriser l'occupation et l'utilisation par la société [REDACTED] d'un local situé 1 Place du Général de Gaulle à Saint-Cyr au Mont-d'Or (69450) et appartenant à la COMMUNE.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition par la COMMUNE ainsi que les modalités d'occupation par l'OCCUPANT d'un local, situé 1 Place du Général de Gaulle à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or (69450) ci-après désigné « le Local ».

La conclusion de cette convention ne confère à l'OCCUPANT aucun droit réel.

Article 2 - DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Le local objet de la présente autorisation comprend :

- Une pièce A (« Salle de réunion ») d'une superficie de 44,60 m²,
- Une pièce B (« Bureau ») d'une superficie de 16,30 m²,
- Une pièce C (« Archives ») d'une superficie de 13,40 m²,
- Un dégagement et une partie sanitaires d'une superficie de 2,30 m².

Il est rappelé aux candidats que la cuisine du Local ne permet pas l'installation d'un système de ventilation obligatoire permettant l'extraction des fumées.

Un plan ainsi qu'un descriptif du local sont annexés au présent contrat (**ANNEXE 1**).

Article 3 – DURÉE

La présente autorisation est consentie pour une durée de 7 ans, commençant à courir le [REDACTED].

L'autorisation est conférée à titre précaire et révocable, elle ne peut se prolonger par tacite reconduction entre les parties et L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit au maintien dans les locaux ou au renouvellement de ladite autorisation.

Article 4 – PROPRIETE COMMERCIALE

L'OCCUPANT est autorisé à exploiter dans le local le fonds de commerce dont il est propriétaire.

Pour autant, les dispositions régissant le statut des baux commerciaux issues des articles L.145-1 et suivants, et R.145-1 et suivants du code de commerce, ne trouvent pas à s'appliquer à la présente convention.

A cet effet, il est précisé que l'OCCUPANT ne bénéficie d'aucune « propriété commerciale » au sens de l'article L.145-14 du code de commerce.

Article 5 – DESTINATION DU LOCAL MIS À DISPOSITION

L'OCCUPANT déclare qu'il utilisera le Local contrat conformément à sa destination, à savoir :

La destination du local sera précisée une fois le projet d'occupation sélectionné.

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que L'OCCUPANT puisse, soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part de la COMMUNE, en ce qui concerne les éventuels autres occupants de l'immeuble. Les droits liés à l'activité ne valent que sur le seul périmètre du local objet des présentes à l'exclusion de toute autre surface située sur le territoire de la COMMUNE.

Les autorisations nécessaires à l'exploitation obtenues, L'OCCUPANT ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location, laquelle est consentie au regard de la destination des lieux. Toute infraction entraînera, non seulement la résiliation du présent contrat, mais encore le paiement de dommages et intérêts équivalents au préjudice subi par la COMMUNE.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées par la COMMUNE, et ce conformément aux dispositions de l'**article 7.5**. L'extension d'activité ainsi autorisée devra en tout état de cause demeurer compatible avec la destination susvisée et l'affectation de la dépendance du domaine public.

Article 6 – PRISE DE POSSESSION DU LOCAL - ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'OCCUPANT déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir vus et visités, et que ces locaux sont conformes à la destination précisée à l'**article 5**.

En conséquence, l'OCCUPANT renonce à solliciter toute diminution de la redevance fondée sur une erreur dans le descriptif du local visé à l'**article 2**.

L'OCCUPANT s'engage à prendre les lieux loués en l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger de la COMMUNE aucun travail de finition, de remise en état ou de réparations pendant la durée du contrat, à l'exclusion des grosses réparations.

La COMMUNE et l'OCCUPANT établissent un procès-verbal d'état des lieux le jour de l'entrée en jouissance du local, lequel demeurera annexé au présent contrat (ANNEXE 2). Cet état des lieux détaille les biens meubles mis à disposition de l'OCCUPANT par la COMMUNE dans le cadre d'un inventaire.

Article 7 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

7.1 – Respect des prescriptions légales et réglementaires

L'OCCUPANT s'engage à se conformer rigoureusement aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la sécurité et le droit du travail, de sorte que la responsabilité de la COMMUNE ne puisse être jamais recherchée, ni inquiétée.

L'OCCUPANT devra notamment respecter la législation et la réglementation relatives aux établissements recevant du public ainsi que les prescriptions normatives éventuelles propres à la ou aux activités exercée(s) au sein du Local.

La COMMUNE se réserve le droit d'enjoindre à l'OCCUPANT de lui communiquer tout élément permettant de s'assurer du respect de ces normes. De même, la COMMUNE pourra à tout moment, et sous réserve d'en alerter préalablement l'OCCUPANT, visiter le Local aux mêmes fins.

7.2 Travaux de mise en accessibilité et de protection contre les risques d'incendie et de panique

La COMMUNE transfère la charge des travaux de mise en accessibilité et de protection contre les risques d'incendie et de panique nécessaires à l'exercice de la ou des activité(s) objet de l'occupation, prescrits par la législation et la réglementation relatives aux établissements recevant du public, à l'OCCUPANT.

Conformément à la définition légale de la mise en accessibilité, consacrée aux articles R.111-19-1 et R*.111-19-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'obligation d'accessibilité portera sur les parties extérieures et intérieures du local et concernera les circulations, les places de stationnement, et les équipements.

Les prescriptions techniques relatives à la mise en accessibilité du local sont reprises en intégralité dans l'Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public.

Les travaux de protection contre les risques d'incendie et de panique devront être conformes aux dispositions des articles R.123-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Il est attiré l'attention des candidats sur le fait que la teneur des travaux de mise en accessibilité du Local devra être dûment détaillée dans la présentation de leur projet d'occupation.

7.3- Travaux d'aménagement

La COMMUNE livrera le local clos, couvert, avec arrivée et évacuation de fluides, en l'état.

Outre les travaux de mise en accessibilité du Local, l'OCCUPANT s'engage au titre de la présente convention à réaliser l'ensemble des travaux d'aménagement intérieur, nécessaires à l'exploitation de son ou de ses activité(s) commerciales.

Etant précisé que :

- toute installation d'un appareil de climatisation devra être prévue à l'arrière du bâtiment ;
- des travaux d'insonorisation intérieure seront à prévoir afin de ne pas gêner les occupants des logements situés au-dessus du local.

Il est attiré l'attention des candidats sur le fait que la teneur de tous les travaux prévus devra être dûment détaillée dans la présentation de leur projet d'occupation.

Une fois le candidat désigné, il devra présenter un descriptif précis des projets de travaux aux représentants de la COMMUNE pour validation avant démarrage. La COMMUNE validera également la réception des travaux.

7.4- Travaux de réparations

L'OCCUPANT aura la charge de l'ensemble des travaux de réparations, à l'exception des travaux de grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, qui seront à la charge de la COMMUNE.

En cas de dégradations et détériorations rendant nécessaire la réalisation de travaux de grosses réparations l'OCCUPANT s'engage à informer la COMMUNE dans les plus brefs délais.

7.5- Travaux d'amélioration ou de transformation

L'OCCUPANT ne pourra procéder à aucune amélioration ou transformation affectant le gros œuvre ou modifiant la surface de l'immeuble ou ses abords extérieurs, sans accord préalable, exprès et écrit de la COMMUNE

7.6 - Entretien courant

L'OCCUPANT assurera l'entretien courant de l'immeuble mis à sa disposition en « bon père de famille ».

7.7- Travaux réalisés par la Commune

L'OCCUPANT devra supporter les travaux réalisés par la COMMUNE dans l'intérêt du domaine occupé.

Les conséquences dommageables des travaux exécutés par la COMMUNE en vue de la conservation, de l'aménagement ou de l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination, et ceci quelle que soit l'importance des travaux, seront intégralement supportées par l'OCCUPANT.

7.8- Visite des lieux

L'OCCUPANT sera tenu de laisser visiter à tout moment les locaux mis à disposition, par tout représentant de la COMMUNE, ou tout organisme chargé par elle d'exercer le contrôle des lieux et des installations.

7.9- Gardiennage

L'OCCUPANT aura en charge le gardiennage et la mise en sécurité des bâtiments.

La COMMUNE ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'OCCUPANT pourrait être victime.

7.10 - Obligations à l'égard des tiers

L'OCCUPANT devra faire son affaire personnelle de l'occupation des lieux loués, de manière que la COMMUNE ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée, pour quelque cause que ce soit.

L'OCCUPANT devra ainsi veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs.

L'OCCUPANT devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances pour les riverains, en adaptant notamment ses horaires d'ouverture et de livraisons.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres occupants.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation du contrat, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée. En outre, l'OCCUPANT devra rembourser à la COMMUNE toute somme que celle-ci aura eu à verser du fait du trouble de jouissance de l'OCCUPANT.

Article 8 – DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

8.1 - Obligations relatives à l'exploitation

La COMMUNE s'engage à mettre à disposition de l'OCCUPANT un local conforme à l'exercice de l'activité définie à l'**article 1**.

La COMMUNE conservera le droit de louer ou, le cas échéant de vendre, à son gré, dans les conditions qu'elle décidera, les autres locaux de l'immeuble, quels qu'ils soient, soit commercialement, soit pour toute autre utilisation.

8.2 - Travaux

La COMMUNE conserve le droit de procéder à tout travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle ou de surélévation, dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins. L'OCCUPANT est tenu de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires.

Ceux-ci n'ouvriront aucun droit à indemnité ni diminution de loyer pour l'OCCUPANT, quels qu'en soient les inconvénients, l'importance et la durée.

Article 9 – INCESSIBILITE DES DROITS

Toute cession, partielle ou totale du droit d'occupation est interdite, sauf accord préalable, écrit et exprès de la COMMUNE.

La cession donnera alors lieu à un avenant à la présente convention.

Dans ce cas, le cédant sera solidairement tenu avec le cessionnaire, au paiement des loyers, des charges, et de la bonne exécution des clauses du contrat.

Article 10 – DISPOSITIONS FINANCIERES

10.1- Redevance d'occupation

La redevance perçue doit permettre de tenir compte des avantages de toute nature procurés à l'OCCUPANT.

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle composée :

- d'une partie fixe de 3 600 Euros pendant 5 ans, puis 6 000 Euros pendant 2 ans correspondant à la multiplication de la valeur locative du local par la superficie du Local ;
- d'une partie variable de % du chiffre d'affaires de l'OCCUPANT de l'année écoulée. L'OCCUPANT s'engage à présenter des éléments comptables attestant de la véracité du chiffre d'affaires.

Les candidats sont invités à proposer un niveau de la part variable. Il s'agit d'un critère de sélection.

10.2 - Modalités de règlement

La redevance sera payable tous les ans à la date anniversaire (terme échu) de la signature du contrat, sur décomptes établis par la COMMUNE.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

10.3- Indice de référence

La partie fixe de la redevance sera révisée en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. L'indice de référence est le dernier indice paru à la date de signature du présent contrat.

10.4- Impôts et taxes

L'OCCUPANT supporte les contributions et taxes de toute nature, établies ou à établir, qui lui incombent ou lui incomberaient du fait de la présente convention.

La COMMUNE acquittera quant à elle les impôts et taxes dus par le propriétaire.

10.5- Charges

L'OCCUPANT fait son affaire personnelle des abonnements à souscrire auprès des sociétés ou services compétents (eau, électricité, téléphone etc.) et s'acquittera des frais y afférents.

Article 11 - RESPONSABILITE

L'OCCUPANT est pleinement responsable de tous dommages causés de son fait, ou de celui de toute personne physique ou morale agissant pour son compte, aux personnes ou aux biens se trouvant dans les lieux loués.

La COMMUNE ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont L'OCCUPANT pourrait être victime dans les locaux loués et autres parties communes de l'immeuble, L'OCCUPANT devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux loués.

Il en est de même en cas de dégâts causés par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, l'OCCUPANT étant tenu de s'assurer contre ces risques.

Article 12 – ASSURANCES

12.1 - L'OCCUPANT devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

L'OCCUPANT devra, également, s'assurer en sa qualité d'occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

12.2 - Chaque année, à la demande de la COMMUNE, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par L'OCCUPANT qui produira une police d'assurances ou une attestation de paiement des primes.

À défaut, la présente convention pourra être résiliée de plein droit, un mois après une mise en demeure restée infructueuse.

12.3 - Si l'activité exercée par L'OCCUPANT entraînait, soit pour la COMMUNE, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, L'OCCUPANT sera tenu, à la fois, d'indemniser la COMMUNE du montant de la surprime payée et, en outre, de la garantir contre toutes les réclamations d'éventuels autres occupants ou voisins.

12.4- En cas de sinistre, les indemnités versées par les compagnies d'assurance sont intégralement affectées à la remise en état, sans affecter l'estimation de la valeur des immeubles avant le sinistre.

Article 13 - FIN DE LA CONVENTION

13.1- Expiration de la convention

A l'expiration normale de la présente convention, l'OCCUPANT est tenu de rendre gratuitement l'immeuble mis à sa disposition dans l'état normal d'entretien et de réparation.

La remise des lieux est effectuée au terme d'un état des lieux contradictoire.

Tous les dégâts ou dégradations constatés et ne résultant pas d'un usage normal seront mis à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne recevra aucune indemnité compensatrice pour les travaux prévus à **l'article 7** et qui reviendront à la COMMUNE en fin de convention.

13.2- Résiliation pour motif d'intérêt général

LA COMMUNE peut résilier unilatéralement le présent contrat moyennant un préavis de trois mois notifié à L'OCCUPANT par lettre recommandée avec accusé de réception pour tout motif d'intérêt général.

Cette résiliation donne lieu au versement par la COMMUNE à L'OCCUPANT d'une indemnité forfaitaire égale à la partie fixe du loyer annuel pondéré multiplié par le nombre d'années restant à courir jusqu'au terme du contrat.

14.3- Autres cas de résiliation à l'initiative de la Commune

LA COMMUNE se réserve le droit de résilier unilatéralement le présent contrat dans les cas suivants :

- En cas de dissolution de la société ; (PERSONNE MORALE)
- En cas de décès de l'OCCUPANT ; (PERSONNE PHYSIQUE)
- En cas de mise en liquidation judiciaire de la société ;
- En cas de cession du bénéfice du présent contrat à un tiers sans l'autorisation préalable de la COMMUNE ;
- En cas de modification de la destination du local ;
- En cas de non-respect des obligations visées à **l'article 7** et notamment des règles de sécurité ;
- En cas de non-paiement des redevances ;
- En cas de non versement des charges locatives ;
- En l'absence d'activité commerciale réelle et continue accompagnée d'une fermeture au public pour une durée consécutive de 6 mois.

De manière plus générale, la COMMUNE peut également résilier unilatéralement le présent contrat en cas de toute faute commise par l'OCCUPANT. La résiliation est précédée d'une mise en demeure de revenir au respect du contrat sous un délai de huit jours, notifiée à l'OCCUPANT par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation prend effet à compter du huitième jour franc de sa notification par la COMMUNE à l'OCCUPANT. La reprise effective par la COMMUNE de l'ensemble des locaux s'effectue le jour suivant la prise d'effet de la résiliation.

Le montant total des redevances d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis à la COMMUNE, sans préjudice de tous autres dus, ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements de l'OCCUPANT et de la résiliation.

14.4 - Résiliation à l'initiative de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT pourra mettre fin de manière anticipée à l'occupation moyennant un préavis de six mois notifié par LRAR à la COMMUNE.

Il devra laisser visiter les locaux occupés tous les jours de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix-sept heures.

L'OCCUPANT devra prévenir, la COMMUNE de la date exacte son déménagement au moins un mois à l'avance par LRAR.

14.5- Expulsion

A l'expiration de la présente convention l'OCCUPANT doit quitter les lieux.

S'il se maintient dans les lieux, il sera redevable auprès de la COMMUNE d'une indemnité d'occupation de 800 euros par jour de retard.

Par ailleurs, des poursuites pourront être engagées et des mesures d'expulsion prises à son encontre.

ARTICLE 15 – DÉVOLUTION DES BIENS EN FIN DE CONVENTION

15.1 - Reprise des lieux en l'état

L'OCCUPANT s'engage à laisser en fin de contrat ou en cas de départ anticipé, tous travaux, soit d'installation effectués à la prise de possession, soit de mise en accessibilité, d'amélioration, de modification ou de réparation qui bénéficieront à la COMMUNE par incorporation au domaine public sans indemnité d'aucune sorte, même si ces travaux ont été imposés par une décision administrative.

15.2 - Biens de retour

En fin de contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, les biens mis à la disposition de l'OCCUPANT par la COMMUNE, font retour gratuitement à cette dernière en bon état d'entretien et de fonctionnement, compte tenu de leur âge.

Les biens, installations et équipements financés par l'OCCUPANT et faisant partie intégrante du local par incorporation au domaine public, seront remis à la COMMUNE si elle le souhaite, moyennant, si ces biens ne sont pas amortis, une indemnité correspondant à la valeur nette comptable dans le délai de trois mois à compter de la date de détermination de l'indemnité.

Sont notamment concernés les travaux de rénovation et de restructuration des locaux, effectués par L'OCCUPANT et définis d'un commun accord par la COMMUNE et L'OCCUPANT.

15.3 - Biens de reprise

LA COMMUNE se réserve le droit d'acquérir ou non les autres biens fournis par l'OCCUPANT, tels qu'approvisionnements, stock existants qui ne sont pas directement nécessaires à l'utilisation des locaux mais lui sont néanmoins utiles.

La valeur des biens de reprise sera déterminée d'un commun accord entre les Parties. À défaut, le litige relatif à la valeur desdits biens sera porté devant la Commission visée à l'**article 10.3**.

15.4 - Biens propres

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation, installés par l'OCCUPANT, resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Article 16 - RESTITUTION DES LOCAUX

L'OCCUPANT devra rendre les lieux loués en bon état et devra acquitter ou rembourser le montant des réparations qui pourraient être dues.

La reprise effective par la COMMUNE du local s'effectue :

- le jour suivant la date de l'échéance du présent contrat
- en cas de résiliation anticipée, le jour suivant la date de l'échéance fixée par la COMMUNE ou l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra remettre les clefs le jour de son déménagement effectif, quand bien même il aurait lieu avant la fin de la location. Il devra indiquer sa nouvelle résidence en remettant les clefs.

Au plus tard le jour de l'expiration de la location, un représentant de la COMMUNE procédera, en la présence de L'OCCUPANT dûment convoqué, à l'état des lieux, à l'inventaire et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant à L'OCCUPANT ; il sera éventuellement assisté par l'architecte de la COMMUNE qui reçoit à cette fin mandat commun des parties.

Au cas où L'OCCUPANT dûment convoqué ne serait pas présent aux date et heure fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

Article 17 – MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'avenant.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite soit de la passivité de l'une ou de l'autre des parties, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, LA COMMUNE et L'OCCUPANT restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Article 18 – DEPOT DE GARANTIE

L'OCCUPANT verse au jour de l'entrée en jouissance visée à l'**article 6** un dépôt de garantie correspondant à 5% de la part fixe de la redevance.

Cette somme est restituée à l'OCCUPANT lors de l'état des lieux de sortie, pour autant que le local soit jugé en bon état entretien et de fonctionnement.

Cette somme ne sera pas restituée à l'OCCUPANT, dans la limite des sommes dues, lors de la restitution des locaux si :

- la COMMUNE a été tenue de procéder à des travaux d'office non remboursés par l'OCCUPANT ;
- l'OCCUPANT ne s'est pas acquitté de tout ou partie des charges locatives,
- l'OCCUPANT ne s'est pas acquitté de tout ou partie de la redevance.

Article 19 – ACTIONS EN JUSTICE

L'OCCUPANT exerce les actions en justice nécessaires à la préservation et la défense de ses droits.

Il informe la COMMUNE de toute procédure judiciaire intentée par lui ou à son encontre.

L'OCCUPANT est subrogé dans les droits de la COMMUNE vis-à-vis des tiers.

Article 20 – CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la COMMUNE et l'OCCUPANT au sujet du présent contrat seront soumises au Tribunal Administratif de LYON.

Article 21- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, il est fait élection de domicile :

- pour la COMMUNE : au 13 rue Jean et Catherine Reynier, 69450 SAINT CYR AU MONT D'OR
- pour l'OCCUPANT : à [REDACTED]

Article 22 – PIÈCES ANNEXÉES

Outre le présent texte, la convention comporte les pièces suivantes :

- Annexe 1 : Plan et descriptif du local
- Annexe 2 : état des lieux d'entrée incluant un inventaire au [REDACTED]

Fait en [REDACTED] exemplaires à SAINT CYR AU MONT D'OR, le... [REDACTED]

Pour La COMMUNE

Le Maire,

Pour L'OCCUPANT,

Le Gérant,