



PROJET
HALLE DE LA VILLE DE BERGERAC
- AUTORISATION D'OCCUPATION D'EMPLACEMENT -

EMPLACEMENT N°3
Boucherie, charcuterie

TITULAIRE DE L'AUTORISATION :

Vu les articles L.2121-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'arrêté municipal n°20230246 en date du 9 février 2023 portant réglementation de la halle de Bergerac ;

Considérant que la halle, gérée en régie directe, permet le regroupement en un lieu unique de différents commerces de bouche de toutes natures (boucher, charcutier, traiteur, boulanger, pâtissier-confiseur, fromager, poissonnier, primeur, caviste, épicerie fine, restaurateur...) ;

Considérant que les travaux de réhabilitation de la halle ont été achevés fin novembre 2023 et que la halle a ouvert au public le 29 novembre 2023 ;

Considérant la nécessité de commercialiser l'ensemble des emplacements de la halle ;

Considérant que pour l'attribution des emplacements dans la halle rénovée, la Ville de Bergerac s'est conformée à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) en organisant une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester,

Considérant qu'au terme de cette procédure Monsieur (...) représentant la société (...) a été désigné comme attributaire de l'emplacement n°3,

Considérant qu'il convient dans ce cadre de lui délivrer une autorisation pour occuper temporairement la halle de Bergerac.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Article 1.1 : Monsieur / Madame représentant la société (ci-après le Bénéficiaire ou l'Occupant) est autorisé(e) à occuper temporairement l'emplacement désigné au paragraphe 2.1. dépendant du domaine public communal.

Article 1.2 : L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance des lieux et les accepte en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

Article 1.3 : La Ville de Bergerac a réalisé à ses frais, risques et périls la réhabilitation du bâtiment qui a ouvert le 29 novembre 2023.

Article 1.4 : La dépendance objet de la présente autorisation sera mise à disposition de l'Occupant, non aménagée. L'Occupant aura pour sa part l'obligation de réaliser l'intégralité des aménagements intérieurs et d'installer l'ensemble des équipements nécessaires à son activité en respectant les conditions indiquées à l'article 36 du règlement général de la halle joint en annexe.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES LIEUX

Article 2.1 : La halle est réservée principalement aux métiers de bouche : boucherie, charcuterie, boulangerie, pâtisserie, crèmerie-fromagerie, poissonnerie, primeur, caviste, restaurant, épicerie fine... D'autres activités pourront également prendre place dans la halle telles que : fleuriste, vente de produits locaux et spécialités régionales, traiteur du monde, bar....

Article 2.2 : L'étal n°3 dont la Ville de Bergerac consent l'occupation au Bénéficiaire est situé dans la halle, place Louis de la Bardonnie à Bergerac (24100).

Article 2.3 : L'étal n°3 livré prêt à être aménagé, représente une surface utile équipée de 37,6 m², comprenant : sol fini (carrelage), murette technique, plafond structure métallique avec toile, attentes des évacuations des eaux usées prêt à raccorder, siphon de sol, un tableau électrique, une arrivée d'eau, un lave mains, un store toile d'occultation.

Le plan et le descriptif complet des locaux mis à disposition sont joints en annexe.

Article 2.4 : Une cave de (...) m² est également mise à disposition, moyennant redevance, à l'occupant *(si l'occupant en fait la demande)*.

Cette cave ne répond pas aux normes sanitaires pour la préparation ou la transformation alimentaire et pourra être utilisée uniquement pour le stockage de produits non alimentaires et non inflammables. L'utilisation ou le stockage de combustibles est strictement interdit.

Article 2.5 : Un état des lieux contradictoire entre la Ville et l'Occupant ainsi qu'un inventaire complet des installations existantes mises à disposition de l'Occupant sera établi, dans le délai de 1 mois à compter de l'entrée des lieux.

Cet état des lieux demeurera annexé à la présente autorisation.

Un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois qui précède le départ de l'Occupant à l'expiration normale ou anticipée de l'autorisation.

Les éventuelles dégradations seront intégralement supportées par l'Occupant. S'il est constaté que des travaux de remise en état incombant à l'Occupant sont nécessaires, la Ville de Bergerac pourra les réaliser aux frais de l'Occupant après l'avoir mis en demeure dans un délai prescrit de réaliser les travaux.

ARTICLE 3 : DOMANIALITÉ PUBLIQUE

Article 3.1 : La présente autorisation est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir d'une réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation.

Article 3.2 : Le Bénéficiaire est expressément autorisé à créer un fonds de commerce sur les dépendances domaniales mises à disposition dans les conditions prévues à l'article L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Il est cependant rappelé que la présente autorisation ne confère qu'une occupation précaire et révocable, le Bénéficiaire ne pouvant se prévaloir du bénéfice d'un bail commercial.

Article 3.3 : La présente occupation n'est pas constitutive de droit réel.

Article 3.4 : Le Bénéficiaire est autorisé à percevoir et conserver les recettes tirées de l'exploitation de l'emplacement mis à disposition.

ARTICLE 4 : CARACTÈRE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

Article 4.1 : L'Occupant s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à disposition.

L'autorisation d'occupation du domaine public étant accordée à titre personnel, toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, en ce, compris dans le cadre d'une location-gérance.

Article 4.2 : L'Occupant ne pourra céder tout ou partie des droits résultant de la présente autorisation, par exemple dans le cadre d'une opération de scission, de fusion, de transmission de patrimoine ou de cession d'actifs emportant la création d'une nouvelle personne morale, etc., sauf autorisation expresse et préalable de la Ville de Bergerac.

A défaut, la Ville de Bergerac pourra abroger l'autorisation dans les conditions prévues à l'article 5 du règlement général de la halle.

Article 4.3 : Toute modification de la forme ou de l'objet de la société Occupante, de la composition des organes de direction, de répartition du capital social devra être portée, par écrit, à la connaissance de la Ville de Bergerac et ce, dans les 15 jours calendaires à compter de la date de survenance d'une telle modification.

Article 5 : DURÉE

Article 5.1 : La présente autorisation est accordée pour une durée de huit (8) années à compter de sa notification.

Article 5.2 : Conformément aux principes généraux de la domanialité publique, la présente autorisation :

- Est accordée à titre précaire, et peut être abrogée à tout moment pour motif d'intérêt général ;
- Ne saurait créer un droit à renouvellement au profit du Bénéficiaire.

ARTICLE 6 : RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA HALLE

Article 6.1 : Le Bénéficiaire devra respecter le règlement général de la halle joint en annexe du présent arrêté, qui a force obligatoire et tout particulièrement les jours et horaires d'ouverture de celle-ci. A défaut, l'Occupant sera sanctionné.

Ce règlement, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 février 2023 constitue avec la présente autorisation, un ensemble unique et indivisible.

Article 6.2 : En cas de contradiction, l'ordre de priorité est le suivant : la présente autorisation et ses annexes puis le règlement intérieur de la halle.

ARTICLE 7 : ACTIVITÉ EXERCÉE SUR L'EMPLACEMENT AUTORISÉ

Article 7.1 : Au titre de la présente autorisation, la Ville de Bergerac garantit à l'Occupant le droit exclusif d'utiliser et d'exploiter, pour son propre compte et au titre d'une activité totalement privée, l'emplacement désigné à l'article 2.2 ci-dessus.

Article 7.2 : L'autorisation d'occuper l'emplacement désigné à l'article 2.2 est consentie en vue d'y exercer une activité de « *Produits alimentaires, fleuriste, traiteur du monde, épicerie fine...* ».

A ce titre, l'Occupant s'engage à exposer et proposer ses produits à la vente selon les conditions établies par le règlement intérieur de la halle.

Article 7.3 : Tout changement ou évolution d'activité, comme la vente de produits qui ne serait pas directement lié à l'activité visée au paragraphe précédent devra faire l'objet d'une nouvelle demande soumise à autorisation.

Cette demande devra être adressée au Maire par courrier avec accusé de réception à la suite de quoi une autorisation modificative pourra être délivrée.

ARTICLE 8 : REDEVANCE

Article 8.1 : Conformément aux dispositions des articles L. 2125-1, L. 2125-3 et L. 2125-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), l'Occupant devra s'acquitter du paiement d'une redevance mensuelle tenant compte des avantages de toute nature qui lui sont procurés dont la première échéance sera prélevée, après réalisation du programme d'investissement mentionné à l'article 11.2 qui interviendra au plus tard dans un délai de 2 mois à compter de la date de notification indiquée à l'article 5.1.

Article 8.2 : La redevance est payée mensuellement le 5 de chaque mois par prélèvement automatique sur le compte de l'Occupant.

Article 8.3 : Le montant en euros HT de la redevance mensuelle est fixée annuellement par délibération du conseil municipal.

Article 8.4 : En cas de non-paiement, la Ville de Bergerac se réserve le droit d'appliquer les sanctions prévues au règlement de la halle.

Article 8.5 : La redevance reste due pendant la période de congés.

ARTICLE 9 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT ET IMPÔTS

Article 9.1 : L'Occupant devra acquitter, en plus de la redevance d'occupation susvisée, les impôts, contributions, taxes et autres charges auxquels il peut être soumis.

Article 9.2 : L'emplacement est équipé de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité.

Article 9.3 : L'Occupant souscrira les contrats de fourniture auprès des fournisseurs de son choix.

Article 9.4 : Chaque local mis à disposition possède une alimentation en eau et un tableau de répartition électrique.

ARTICLE 10 : INFORMATION DE LA COMMUNE

Article 10.1 : L'Occupant devra porter immédiatement à la connaissance de la Ville de Bergerac tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la commune.

ARTICLE 11 : PROGRAMME D'INVESTISSEMENT RÉALISÉ PAR L'OCCUPANT

Article 11.1 : L'Occupant réalisera à ses frais et risques l'ensemble des aménagements intérieurs des locaux mis à disposition. Il fera également son affaire de l'ensemble des équipements nécessaires à son activité.

Pour l'exécution de ces aménagements, l'Occupant aura seul la qualité de maître d'ouvrage, et exercera sans aucune restriction l'ensemble des droits et obligations que lui confère cette qualité.

Article 11.2 : Le programme d'investissement prévu à l'alinéa précédent, mentionné dans l'offre acceptée de l'Occupant qui engage ce dernier, est joint en annexe.

Article 11.3 : L'Occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la Ville de Bergerac, à une modification du programme d'investissement mentionné à l'article 11.2 ci-dessus.

Article 11.4 : Le Programme d'investissement mentionné à l'article 11.2 ci-dessus devra être réalisé, le cas échéant, après obtention des autorisations nécessaires, les plans et devis descriptifs devant également être conformes à la charte architecturale jointe en annexe .

Il devra être réalisé dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

Article 11.5 : L'Occupant devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, justifier du tout à la première demande écrite à la commune.

Article 11.6 : Les travaux et aménagements composant le programme d'investissement deviendront, dès leur réalisation, la propriété de la Ville de Bergerac sans aucune indemnité à sa charge.

Article 11.7 : Les équipements nécessaires à l'activité de l'Occupant et acquis par ce dernier font l'objet d'un inventaire joint en annexe 6 des présentes. Ces équipements demeurent la propriété de l'Occupant.

Article 11.8 : L'Occupant devra obligatoirement se conformer aux prescriptions de règlement intérieur de la halle.

ARTICLE 12 : DÉLAI DE RÉALISATION DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

Article 12.1 : Le programme d'investissement mentionné à l'article 11.2 sera réalisé par l'Occupant dans le délai de 2 mois à compter de la date de notification indiquée à l'article 5.1 et après l'accord écrit préalable de la Ville. Il devra être conforme aux indications et prescriptions de la charte architecturale.

Article 12.2 : Le programme d'investissement projeté ne sera réputé achevé que lorsque auront été exécutés les travaux prévus dans l'offre acceptée. La Ville contrôlera la bonne conformité des travaux une fois ceux-ci réalisés.

Article 12.3 : Pour vérifier la conformité des travaux prévus à la présente autorisation d'occupation temporaire avec l'offre acceptée qui détermine les conditions techniques dans lesquelles le programme d'investissement doit être réalisé, la Ville de Bergerac disposera d'un délai d'un mois (1 mois).

A cet effet, la Ville de Bergerac pourra visiter les lieux sous réserve d'en informer l'Occupant au minimum 24 heures à l'avance.

Au cours de ce délai, la Ville de Bergerac pourra notifier à l'Occupant, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'elle aura constatés et que l'Occupant devra obligatoirement reprendre. En cas de non-conformité, la Ville laissera 2 mois à l'occupant pour se mettre en conformité. Pendant cette période, l'Occupant pourra exercer son activité. Ce délai passé, si la Ville constate que la conformité n'a pas été réalisée, l'AOT sera résiliée et l'occupant aura à sa charge la remise en état de l'étal, conformément à l'état des lieux d'entrée réalisé.

Article 12.4 : La Ville de Bergerac se réserve le droit de retirer la présente autorisation si le programme d'investissement n'est pas entièrement réalisé dans le délai ci-dessus.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

Article 13.1 : A compter de la date mentionnée à l'article 5.1. ci-dessus, l'Occupant est responsable des installations qui lui sont mises à disposition.

Article 13.2 : Aux termes de la présente autorisation, l'Occupant utilisera et exploitera les biens mis à disposition pour son propre compte et au titre d'une activité purement privée, dès lors il est responsable de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son activité. La responsabilité de la Ville de Bergerac ne pourra pas être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de l'activité du titulaire de l'autorisation.

Article 13.3 : L'Occupant est seul responsable vis-à-vis des consommateurs, de la Ville de Bergerac et des tiers de tous accidents, dégâts et dommages (corporels, matériels, immatériels) de quelque nature que ce soit survenus dans les lieux mis à disposition.

Article 13.4 : Il appartient à l'Occupant de conclure les contrats d'assurances, auprès d'une compagnie notoirement solvable, de nature à couvrir les différents risques caractérisant ce type d'exploitation comprenant responsabilité civile et dommage aux biens. Il est rappelé que les contrats d'assurance de la Ville de Bergerac ne couvrent pas les biens ne lui appartenant pas en propre.

L'Occupant communiquera aux compagnies d'assurances les termes spécifiques de la présente autorisation afin de rédiger en conséquence leurs polices.

Les polices correspondantes devront également prévoir que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part de l'Occupant, qu'un mois après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception de la Ville de Bergerac de ce défaut de paiement.

La Ville de Bergerac aura alors la faculté de se substituer à l'Occupant défaillant pour effectuer ce paiement avec préjudice d'éventuels recours contre l'Occupant.

Dans un délai d'un mois à compter de la mise à disposition de l'emplacement, l'Occupant doit communiquer à la Ville de Bergerac la copie de toutes les polices d'assurance, y compris leurs avenants, qu'il aura souscrites, accompagnée d'une déclaration de la compagnie d'assurance intéressée précisant qu'elle dispose d'une ampliation certifiée du texte de l'autorisation.

L'Occupant adresse annuellement les attestations d'assurance en cours de validité à la Ville de Bergerac.

ARTICLE 14 : EFFET DE L'EXPIRATION DE L'AUTORISATION

Article 14.1 : A l'expiration de l'autorisation d'occupation du domaine public et ce, pour quelque raison que ce soit, l'Occupant remettra à la Ville de Bergerac, l'étal mis à disposition ainsi que les aménagements réalisés.

L'Occupant devra remettre les lieux occupés en bon état d'entretien et de réparations.

Article 14.2 : Les aménagements réalisés seront remis gratuitement par l'Occupant à la Ville de Bergerac, le jour suivant la date de l'échéance de la présente autorisation.

Article 14.3 : La redevance d'occupation du domaine public restera due jusqu'à l'expiration du délai de 3 mois, même en cas de libération anticipée des lieux, sauf attribution de l'étal par la Ville à un autre titulaire. Aucune indemnité ne sera versée au titulaire.

Au départ du commerçant, et quelle qu'en soit la raison, ce dernier devra restituer les lieux dans le même état qu'à la prise de possession. Un état des lieux de sortie sera réalisé de manière contradictoire entre le commerçant et la Ville de Bergerac avec prise de photographies.

ARTICLE 15 : CONTRÔLE

Article 15.1 : Le contrôle du respect par l'Occupant des obligations prévues par la présente autorisation et le règlement général de la halle peut être exercé par la Ville de Bergerac qui pourra mandater tout personnel compétent à cet effet. La personne habilitée à ce contrôle disposera à tout moment d'un droit de visite des locaux en présence obligatoire de l'Occupant, sauf cas de force majeure, sans que celui-ci ne puisse pour quelques motifs que ce soit lui en interdire l'accès. Les agents de la force publique peuvent également exiger la présentation de toutes pièces justificatives et opérer tout prélèvement par un examen immédiat ou ultérieur des produits proposés à la consommation.

ARTICLE 16 : ABROGATION DE L'AUTORISATION

Article 16.1 : La présente autorisation pourra être abrogée dans les cas et conditions prévues par le règlement général de la halle joint en annexe.

ARTICLE 17 : ÉVACUATION DES LIEUX

Article 17.1 : A compter de la date de cessation des présentes, pour quelques causes que ce soit, en ce compris l'abrogation dans les conditions prévues au règlement général de la halle, l'Occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes. A défaut, l'Occupant sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité de 80 € HT, sous réserve de tous autres droits et recours de la Ville de Bergerac.

ARTICLE 18 : NOTIFICATION

Article 18.1 : La présente autorisation sera notifiée par la Ville de Bergerac à l'Occupant.

Article 18.2 : Toute modification du présent titre ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès, et ce, sous forme de nouvel arrêté.

ARTICLE 19 : VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Article 19.1 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Article 19.2 : Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire de Bergerac dans les deux mois suivant la date de sa notification.

La décision rejetant ce recours peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la réception d'une décision expresse ou de la date à laquelle naît une décision implicite de rejet.

ANNEXES

1. Plan de la halle et Plan de l'étal mis à disposition
2. Règlement général de la halle
3. Offre de l'Occupant acceptée
4. Charte architecturale à laquelle les travaux doivent se conformer
5. Équipements nécessaires à l'activité de l'Occupant

Fait à Bergerac le (...)

L'Occupant

Le Maire,

Monsieur Jonathan PRIOLEAUD