



## CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC ENTRE : LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS ET LA JAVA BY FD

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public ayant son siège social au 140 rue des Equarts – CS28770 - 79027 NIORT Cedex, Identifiée au SIREN sous le numéro 200041317,

Ici représentée par Monsieur Gérard LEFEVRE, Vice-Président en charge du Développement Économique, autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Agglomération du 10 novembre 2025,

Ci-après dénommée « Le Propriétaire » ou la « CAN »,

**D'UNE PART,**

**ET**

La société **LA JAVA BY FD**, société par actions simplifiée au capital de 1 270€, dont le siège social est à NIORT (79000), 365 avenue de La Rochelle, immatriculée au Registre National des Entreprises sous le numéro 520 696 790,

Ici représentée par Monsieur François GUIBERT et Monsieur Damien GIRAUD, Co-Gérants, dûment habilités à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « l'Occupant »

**D'AUTRE PART,**

### IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

#### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de fixer les conditions d'occupation temporaire du domaine public d'un terrain situé à NIORT (79000), Zone de la Mude, cadastré section EL numéro 63, pour 05a 46ca.

Le bien objet de la présente convention figure :

- Au plan cadastral ci-joint en ANNEXE 1 ;
- Au plan technique ci-joint en ANNEXE 2.

**ARTICLE 2 - ACTIVITÉ(S) EXERCÉE(S(S) PAR L'OCCUPANT**

Le terrain mis à disposition sera utilisé uniquement dans sa partie non bâtie à usage de terrasse, boudodrome, le tout en relation avec l'activité exercée dans le fonds de commerce dénommé « LA JAVA » exploité sur la propriété voisine sise à NIORT cadastrée section EL numéro 62.

**ARTICLE 3 - DURÉE DU CONTRAT**

La convention est conclue pour une durée de trois (3) ans, à compter du 17 juillet 2025 et expirera le 16 juillet 2028, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois.

La durée de la convention pourra être abrégée selon les clauses prévues ci-après.

**ARTICLE 4 - CONDITIONS ET MODALITE D'OCCUPATION**

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur dans la désignation ou superficie du bien, de défauts ou vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque et ne pourra pas rendre le propriétaire responsable du préjudice que lui causeraient éventuellement ces défauts.

Il devra en particulier, effectuer, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modificatifs requis par une réglementation quelconque, présente ou à venir et **après avoir obtenu l'accord préalable et express de la CAN.**

Tous nouveaux raccordements ou branchements aux divers réseaux, devront impérativement avoir **obtenu l'accord préalable et express de la CAN.** En tout état de cause, ils resteront à la charge exclusive de l'occupant, sans que celui-ci puisse à la fin du contrat prétendre pour cela à une quelconque indemnisation ou reprise.

Aucun aménagement extérieur (mobilier, etc. ...) sur les lieux ne sera autorisé à l'exception de la terrasse, boudodrome et accès.

Sous peine de résiliation immédiate, l'exploitation ne pourra porter atteinte à la tranquillité, la sécurité et à l'hygiène publique. La résiliation quel que soit le motif ne donnera lieu à aucune indemnisation. L'occupant devra laisser en permanence, les lieux en bon état d'entretien et de propreté. La CAN se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

**Conditions déterminantes et particulières**

La parcelle objet des présentes, est affectée au service public de l'assainissement. A ce titre, elle supporte, en tréfonds, plusieurs canalisations et un poste de refoulement d'une importance capitale pour l'ensemble du secteur (voir plan joint en ANNEXE 1 faisant apparaître les équipements publics existants).

**Toute intervention de la CAN, et, notamment, l'accès des techniciens du service public de l'assainissement, doit être rendu possible à tout moment pour l'entretien (en général de façon hebdomadaire) ou la réparation du poste de refoulement ou le débouchage/curage des réseaux (y compris en astreinte, nuit et week-end) sans aucune réserve.**

A ce titre, aucun terrassement n'est autorisé au profit de l'occupant.

L'accès à partir du portail existant jusqu'aux équipements devra être libre sur une largeur de 3 mètres et sur une hauteur minimale de 3,70 mètres. Ainsi, aucune jardinière, clôture, guirlande lumineuse ou autre ne pourra être installée dans ce volume. Le plan joint en ANNEXE matérialise le volume devant rester libre de toute occupation et accessible pour la circulation des engins des services de la collectivité. De même, une distance de 3,5 mètres au droit de l'axe des différents équipements devra restée libre pour permettre les manœuvres des services de la CAN ou toute entité publique ou privée à qui la CAN aurait confié la gestion, comprenant notamment l'entretien des ouvrages d'assainissement. Ainsi la trappe d'accès du poste, le compteur d'eau et la bouche à clef devront impérativement être dégagés.

Les travaux de renouvellement du poste de refoulement/réseaux peuvent détruire en totalité ou partiellement des aménagements réalisés, compte tenu du nombre et de la profondeur de ces équipements.

La remise en état des aménagements restera définitivement à la charge de l'occupant, de telle sorte que la responsabilité de la CAN ou d'un tiers mandaté par elle ne puisse être engagée.

L'occupant reconnaît être informé de la présence de ce poste de refoulement et de ces canalisations en tréfonds. Il accepte les contraintes qui y sont liées, et s'engage à ce que son activité et ses actions restent compatibles avec la mission de service public exercée sur cette parcelle.

**Ces conditions sont déterminantes dans l'exercice du consentement de la CAN sans quoi elle n'aurait pas contracté la présente convention d'occupation ce que l'occupant déclare parfaitement connaître.**

#### **ARTICLE 5 - HYGIENE ET PROPRETÉ**

L'occupant doit veiller au ramassage des déchets provenant de son activité.

#### **ARTICLE 6- REDEVANCE**

En contrepartie d'occuper le domaine public, l'occupant s'engage à verser une redevance annuelle de DEUX MILLE SIX CENT VINGT EUROS Hors Taxes (2 620,00 € HT) payable d'avance de la façon suivante :

- Pour la 1ère année : la devance annuelle devra être payée à la date de signature de la convention,
- Pour les autres années : la redevance annuelle devra être payée à la date d'anniversaire de la convention, soit au plus tard le 17 juillet de chaque année.

#### **ARTICLE 7 – ASSURANCE - RECOURS**

Le preneur reconnaît expressément occuper le bien depuis le 17 juillet 2025 et avoir pris toute disposition auprès de la compagnie d'assurance de son choix afin de s'assurer contre tous les risques locatifs.

De même, le preneur a supporté ou supportera les charges et taxes liés à son occupation des locaux sur la période antérieure.

L'occupant s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités dans tous les cas où elle serait recherchée, notamment à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédents, causés aux tiers ou aux personnes.

Il demeure seul responsable des dommages causés par ou à ces biens, ou qui résulteraient de son activité ; en aucun cas, la responsabilité du propriétaire ne pourra être engagée.

L'occupant renonce, ainsi que ses assureurs, à tout recours contre le propriétaire. Il fera son affaire personnelle des préjudices subis ou causés.

### **ARTICLE 8 – CHARGES ET TAXES**

L'Occupant a supporté et s'engage à supporter l'ensemble des charges et taxes liées à son occupation des locaux sur la période antérieure ainsi que celles dont il serait redevable pour toute la durée de la présente convention.

### **ARTICLE 9 - CARACTERE PERSONNEL DU CONTRAT**

La présente convention est conclue intuitu personae au profit de la SAS LA JAVA BY FD.

Les droits consentis à l'occupant revêtent par conséquent un caractère personnel et non cessible.

L'occupant s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition.

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est strictement interdite, et ce, y compris dans le cadre d'une location gérance.

La présente convention est accordée personnellement et en exclusivité à l'occupant et ne pourra être transmise par lui.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation de l'occupant au titre de la présente convention.

En cas de décès du gérant et/ou associé ou de disparition de sa société, le présent contrat cessera immédiatement et de plein droit sans aucune formalité.

### **ARTICLE 10 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire sera organisé par le propriétaire, en présence des parties, à l'entrée et à la sortie des lieux.

### **Article 11 – CLAUSE DE REVOYURE**

Les parties conviennent de se rencontrer six (6) mois avant la fin de la présente convention, soit au plus tard le 17 janvier 2028, en vue d'anticiper la fin de l'occupation et l'état des lieux de sortie ou d'examiner les suites de la convention. A ce titre, il pourra notamment être étudié l'opportunité ou non de renouveler l'occupation du domaine public dans le cadre d'une nouvelle convention en examinant à cette occasion, la nécessité de convenir des modalités financières et/ou d'exécution liées à l'occupation du domaine public.

### **ARTICLE 12 - DEMANDE DE RÉSILIATION PAR L'OCCUPANT**

L'occupant pourra demander à la CAN la résiliation de manière anticipée de l'autorisation qui lui aura été accordée par la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la CAN, qui l'acceptera, étant entendu que cette mesure ne saurait donner lieu à une indemnité au profit de l'occupant. En pareil cas, un état des lieux contradictoire sera réalisé par les parties signataires de la présente convention.

### **ARTICLE 13 - RESILIATION PAR LA CAN**

La CAN se réserve le droit de résilier la présente convention, et ce, pour tout motif d'intérêt général.

La dénonciation à tout moment de la présente convention par la CAN pourra intervenir sans préavis si des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics feraient apparaître des contraintes de temps incompatibles avec une intervention urgente pour des raisons, notamment de sécurité ou d'hygiène publique.

### **ARTICLE 14 - RÉSILIATION DU FAIT DU COMPORTEMENT DE L'OCCUPANT**

En sus des clauses de résiliation évoquées dans les articles ci-avant, la présente convention pourra être résiliée par la CAN par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'occupant de l'une de ses obligations, quinze jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

**ARTICLE 15 : INFORMATION DU PRENEUR**

L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS a été remis à l'occupant préalablement à la signature des présentes et figure en ANNEXE 2 des présentes.

**Article 16 – REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de conflit né de l'exécution des présentes, et à défaut d'accord amiable entre les parties, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal Administratif de Poitiers.

**À Niort, le**  
**En 2 exemplaires**

**Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais,**  
Gérard LEFEVRE,

**Pour la SAS LA JAVA BY FD**  
François GUIBERT et Damien GIRAUD,

Vice-Président

Co-Gérants