CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

ADP 01 - 2.3.002 Produit des recettes perçues au titre de la location d'établissements culturels et d'enseignement situés à l'étranger sur P 185

_____

L'an deux mille.....,

Le .....

Vu l'avis favorable de la Commission interministérielle chargée d'émettre un avis sur les projets de mises à disposition d'immeubles situés à l'étranger détenus par l'Etat à l'étranger, conformément à l'article D. 4121-6 du Code général de la propriété des personnes publiques, en sa séance du …… (*date*).

ENTRE

L'Etat propriétaire,
représenté par Madame Caroline VINOT,
Ambassadrice de France au Burundi,
pour le service de l'Institut français du Burundi, à Bujumbura,

d'une part,

ET

…… (*nom de la structure*),
ci-après dénommé « le bénéficiaire »,
représenté par Madame/Monsieur …… (*nom, prénom, qualité*),

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

Le bénéficiaire a demandé l'autorisation d'occuper un espace de 345,12 m2 en, vue de l'exploitation d'une cafétéria, situé à l'Institut français du Burundi, sis 9, chaussée Prince Louis Rwagaore, BP 460, Bujumbura, Burundi.

Toutefois, en raison de la nature temporaire de l'occupation de l'espace, le bénéficiaire a été informé qu'il ne saurait se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

.../...

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

CONVENTION

Article 1er - Description des lieux

L'Etat propriétaire autorise le bénéficiaire à occuper à titre précaire et révocable l'espace dont la désignation suit :

Une cafétéria composée de :

- Une terrasse couverte (290 m2),
- Une cuisine (20,48 m2),
- Un comptoir pour le service (18,37 m2),
- Un espace de stockage (16,27 m2).

Cet immeuble est immatriculé sur Chorus-Refx sous le n° 102826/180240 à la rubrique "ministère des affaires étrangères", dispose d'une surface totale de 1 364 m² et d'une surface utile brute (SUB) de 345,12 m², soit 25,30% de la surface totale du bien de l'Etat.

Le titre de propriété est référencé au n° 4947 Division A.

La disposition et la surface des locaux concernés sont présentées dans le plan joint en annexe 1 (les locaux concernés sont entourés d'un liseré rouge).

Le bénéficiaire reconnaît expressément le caractère provisoire, précaire et révocable de l'occupation sollicitée et s'engage à libérer les lieux sans indemnité à la première requête expresse de l'Ambassade de France.

Article 2 - Durée

La présente convention d'occupation prend effet à compter du 26 février 2027. Elle est consentie à titre essentiellement précaire et de simple tolérance pour une durée de deux (02) ans et ne peut, en aucun cas, se poursuivre par tacite reconduction.

L'Etat propriétaire se réserve le droit de la suspendre ou de la révoquer à tout moment unilatéralement soit pour non-respect par le bénéficiaire de l'une quelconque de ses obligations, soit pour un motif d'intérêt général, soit pour relocalisation et, en tout état de cause, en cas de vente de l'immeuble par l'Etat propriétaire ou en cas de rupture des relations diplomatiques entre la France et le Burundi.

Le retrait de l'autorisation sera prononcé par simple notification adressée au domicile du bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bénéficiaire devra prendre ses dispositions pour libérer les lieux dans le délai fixé par l'Etat propriétaire. En aucun cas et pour quelque cause que ce soit, il ne pourra réclamer une indemnité.

Le bénéficiaire se réserve le droit de résilier la présente convention avant son terme. Le bénéficiaire qui entend mettre fin à son engagement, devra en aviser l'Etat propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois (03) mois à l'avance

En cas de résiliation anticipée, le tiers-occupant règlera à l'Ambassade de France sa part du loyer et à l'Institut français du Burundi sa part des charges jusqu'à expiration de la durée du préavis.

<u>Article 3</u> - Conditions d'occupation

En raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, la présente autorisation d'occupation ne confère au bénéficiaire, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial. Elle revêt un caractère strictement personnel et ne pourra faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit.

La présente convention ne saurait en aucun cas conférer au bénéficiaire une immunité de juridiction.

En aucun cas un tiers ne peut être accueilli provisoirement ou de façon permanente dans les locaux occupés par le bénéficiaire sans l'accord préalable et écrit de l'Etat propriétaire.

<u>Article 4</u> - Assurances et caution

Pour sauvegarder les intérêts de l'Etat propriétaire, le bénéficiaire devra, dans les 10 jours francs suivant la signature des présentes, souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, ainsi que le recours des voisins. Il devra produire cette police d'assurance chaque année auprès du service gestionnaire de l'immeuble et justifier du paiement régulier des primes et cotisations à toute réquisition.

Le bénéficiaire renonce à exercer son droit de recours éventuel contre l'Etat propriétaire et s'engage à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation.

Par le seul fait de la présente convention, l'Etat propriétaire sera subrogé dans tous les droits de l'assuré en cas d'incendie et pourra notifier à la compagnie d'assurance, aux frais de l'assuré, les actes nécessaires pour faire produire ses effets à cette subrogation.

Une caution d'un montant équivalent à un mois de loyer commercial et de participation aux charges, soit un montant de… BIF (… francs burundais), devra avoir été versée sur le compte « cautions » de l'Institut français du Burundi au plus tard le jour de l'entrée dans les lieux. Cette somme sera conservée à titre de caution pour la présente convention d'occupation précaire par l'agent comptable de l'Institut français du Burundi.

Ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt et sera remboursé à la fin de la concession, après libération des locaux, étant entendu que seraient défalquées toutes les sommes dont le bénéficiaire pourrait être débiteur envers l'Ambassade de France au Burundi et/ou l'Institut français du Burundi. Si toutefois la caution ne couvrait l'intégralité des sommes restant dues, l'Ambassade de France se réserve le droit de conserver en pleine propriété les aménagements qui auraient été apportés durant la convention d'occupation précaire.

<u>Article 5</u> - Etat des locaux

Un état des lieux d'entrée et de sortie des locaux mis à la disposition de l'occupant devra être réalisé. Cet état des lieux signé par les parties sera annexé à la présente convention.

Le bénéficiaire ne pourra modifier en aucun cas l'état des locaux sans l'accord préalable et formel du de l'Etat propriétaire. Il s'engage à maintenir les locaux propres et à entretenir régulièrement le mobilier de cuisine ainsi que les tables et les chaises appartenant à l'Institut français du Burundi.

Il s'engage à laisser les agents de l'ambassade de France visiter l'ensemble des espaces mentionnés dans l'article 1 de la présente convention en vue d'en constater l'état et de vérifier que sa destination est bien respectée.

Il devra enfin s'engager, lors de son départ, à remettre les locaux dans l'état dans lequel ils étaient lors de son entrée dans les lieux, sauf accord écrit du service gestionnaire de l'immeuble. Dans le cas contraire, les éventuelles modifications des lieux seront considérées comme définitivement acquises à l'Institut français du Burundi.

Article 6 - Conditions particulières

Le bénéficiaire devra en outre respecter les conditions particulières suivantes :

Législation locale et normes de sécurité

Le bénéficiaire s'engage à être en règle avec la législation locale, à respecter le droit du travail pour son personnel ainsi que ses obligations sociales et fiscales et à décharger l'Etat propriétaire et l'Institut français du Burundi de toute responsabilité à cet égard. Toute taxe ou imposition sur les surfaces dévolues à l'activité commerciale du bénéficiaire sera prise en charge directement par ce dernier.

Le bénéficiaire s'engage à respecter strictement les contraintes et les normes de sécurité spécifiques à l'emprise et à se conformer, ainsi que son personnel, en toutes circonstances, aux instructions de la direction de l'Institut français du Burundi.

Mobilier et équipements

Le bénéficiaire s'engage à prendre soin du mobilier et des équipements qui lui ont été mis à disposition.

Horaires

La cafétéria devra impérativement être ouvert et servir les clients du lundi au samedi à partir de 8h00, sans dépasser minuit, et le dimanche de 12h00 à 22h00 (horaire variable selon l'agenda de programmation des séances de cinéma de l'Institut français du Burundi).

Prestations et tarifs

La carte de restauration et des boissons proposée au public devra être adaptée aux différentes catégories d'usagers de l'Institut français du Burundi. Il est attendu que le bénéficiaire s'engage à :

- assurer deux services (déjeuner et dîner),
- assurer un service « collation » (snack et goûter) entre les deux services,
- fournir un service et une prestation qui répondent aux attentes du public d'un établissement culturel français,
- respecter les normes d'hygiène en vigueur.

Le bénéficiaire s'engage à consentir des tarifs préférentiels :

- aux agents de l'Institut français du Burundi et notamment pour la restauration lors des jours de semaine et à l'occasion des évènements organisés par l'Institut français du Burundi,
- à l'occasion des réceptions organisées dans le cadre des activités de l'Institut français du Burundi.

Dispositions particulières : consommation à la cafétéria, organisation d'événements, utilisation de la terrasse couverte/patio et des toilettes

Le bénéficiaire s'engage à s'assurer que les utilisateurs des prises électriques et du wifi consomment de manière régulière à la cafétéria.

Le bénéficiaire est autorisé à organiser des événements ou réceptions de sa propre initiative mais il devra impérativement obtenir le consentement préalable de la direction de l'Institut français du Burundi. Dans ce cadre il pourra être autorisé à utiliser la terrasse couverte et le patio.

Le bénéficiaire devra assurer la propreté ainsi que l'entretien des toilettes publiques attenants à la salle de spectacle et mettre du papier toilette à la disposition des clients.

Article 7 - Conditions financières

La présente occupation est autorisée, compte-tenu de son caractère précaire et révocable, en contrepartie du paiement par le bénéficiaire à la régie de l'Ambassade de France :

- d'une redevance de … BIF (…francs burundais) payable à terme échu le 30 de chaque mois ;
- d'une part variable correspondant à …% de son chiffre d'affaires brut, payable trimestriellement sur présentation de ses comptes certifiés.

La régie comptabilise la recette sous l'Attribution de produits » ADP 2.3.00002 Produit des recettes perçues au titre de la location d'établissements culturels et d'enseignement situés à l'étranger sur P 185 ». Le code d'opération comptable à utiliser dans CROCUS pour enregistrer la recette est le 537 « Loyer d'immeubles appartenant au MEAE ».

Une demande de délai de paiement peut être formulée, par écrit, par le bénéficiaire auprès du gestionnaire de l'immeuble. Toutefois, tout défaut de paiement entrainera la résiliation de la convention après mise en demeure écrite adressée au bénéficiaire.

Le bénéficiaire s'engage à remettre trimestriellement à l'Ambassade de France au Burundi un compte d'activité reflétant avec exactitude son activité et son chiffre d'affaires. Tout manquement à cette obligation entraînera la résiliation de plein droit et sans indemnités, après mise en demeure écrite adressée au bénéficiaire.

Article 8 - Charges et entretien des locaux

En sus de la redevance, le bénéficiaire s'acquittera auprès de l'agent comptable de l'Institut français du Burundi d'une participation mensuelle aux charges locatives et d'entretien afférentes au bien loué d'un montant de …BIF (… francs burundais) pour l'eau, l'électricité (dont le groupe électrogène), le gardiennage et l'entretien des espaces verts.

En l'absence de compteur indépendant (eau, électricité), ce montant tient compte notamment de la superficie occupée par le bénéficiaire et du coût réel des charges supportées en 2026 par l'Institut français du Burundi.

L'Institut français du Burundi fera bénéficier, en cas de coupure de courant, de la fourniture électrique via son groupe électrogène durant les horaires d'ouverture de la cafétéria. Toute impossibilité technique pour l'Institut français du Burundi d'assurer l'approvisionnement électrique et en eau sera obligatoirement tenue pour cas de force majeure et, de ce fait, ne pourra donner lieu à aucun dédommagement.

En raison de la nature de la convention et de ce qui est dit dans l'exposé des motifs, l'Etat propriétaire ne sera pas tenu d'effectuer les travaux d'entretien et de grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire.

Le bénéficiaire prendra à sa charge l'ensemble des dépenses liées à l'entretien courant des espaces de la cafétéria ainsi que les menues réparations.

Le bénéficiaire doit obtenir du service gestionnaire de l'immeuble l'autorisation de réaliser à ses frais les éventuels travaux qu'il jugera nécessaires. Il devra s'assurer que ceux-ci respectent les règles de sécurité de l'immeuble, et que ces nouveaux aménagements sont similaires aux aménagements existants de manière à conserver l'homogénéité esthétique de l'ensemble.

Les dépenses de téléphonie fixe sont payées au réel par chacun des services occupants. Le raccordement internet est à la charge du bénéficiaire.

Article 9 - Fin de la convention

A la fin de la convention, par arrivée du terme ou retrait, l'État propriétaire reprendra la libre disposition des biens sans que le bénéficiaire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

Article 10 - Litiges et différends

En cas de différend, et si des solutions amiables ne peuvent être trouvées, le droit français est applicable et le tribunal administratif de Paris est compétent.

Article 11 - Enregistrement - Timbre

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement et du timbre.

Article 12 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
- le représentant de l'Etat propriétaire à l'Ambassade de France au Burundi,
- le bénéficiaire à .....

***

La présente convention est établie en trois exemplaires, dont :
- un exemplaire pour le bénéficiaire ;
- un exemplaire pour le régisseur de l'Ambassade de France ;
- un exemplaire pour l'agent comptable de l'Institut français.

Pour l'Etat	**Pour le bénéficiaire**.
L'Ambassadrice de France au Burundi	.....