



# Convention d'occupation et d'utilisation d'un local municipal

---

Entre la Commune de Bazouges la Pérouse, domiciliée 2 place de l'hôtel de ville – 35560 Bazouges la Pérouse et représentée par Monsieur HERVÉ Pascal Maire de la commune, habilité par délibération du conseil municipal datée du 14 septembre 2022

Et

L'Association Music'A Bazouges

Située 9 rue des Horizons, 35 560 Bazouges la Pérouse

Représenté(e) par : M. Daniel DUVAL en qualité de Président

Objet de l'utilisation : Cours d'initiation et de perfectionnement à la musique et au chant

## Il est arrêté et convenu ce qui suit :

### *Préambule :*

La Commune est propriétaire d'un bâtiment situé 2 place de l'Hôtel de Ville.

Ce bâtiment peut être mis à disposition à une ou plusieurs associations à des fins associatives dans le cadre du soutien municipal aux actions entreprises par ces associations mettant en valeur la Commune.

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Commune de Bazouges la Pérouse met à disposition un appartement situé à l'étage de l'Agence Postale 2 place de l'Hôtel de Ville, présent sur les parcelles cadastrées AB 322. La première pièce située au nord est exclue de la présente convention, tout comme l'ancienne salle de bain.

Le reste du bâtiment situé sur la parcelle AB 322 ainsi que les extérieurs du bâtiment ne sont pas inclus dans la présente convention.

La mise à disposition est consentie à titre gracieux.

L'autorisation est consentie en vue de l'exploitation des espaces aux fins d'activité associative, organisée par le titulaire de l'autorisation et sous sa responsabilité.

L'occupant est entièrement et personnellement responsable du fonctionnement desdits locaux qu'il exploite à ses risques et périls.

La présente convention est acceptée, sous les clauses, charges, conditions et réserves définies dans la présente convention.

## **Article 2 : Durée de la convention**

La présente convention est conclue et acceptée pour une durée d'un an, à compter du 15 septembre 2022.

Au-delà de cette durée, elle pourra être tacitement reconduite par période de 1 an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par courrier recommandé avec accusé de réception ou de remise en main propre 3 mois avant la date de reconduction.

La présente autorisation d'occupation du domaine privé municipal est accordée à titre révocable. La Commune se réserve le droit de retirer à toute époque la présente autorisation dans le cas où ce retrait s'imposerait pour les besoins du site ou tout autre motif d'intérêt général.

## **Article 3 : Cadre juridique et destination des locaux**

Les locaux mis à disposition sont des dépendances du domaine privé communal.

Les locaux sont utilisés par l'occupant dans le cadre de son activité associative (cf §4 de l'article 1).

Aucune autre destination ne peut être donnée à ces locaux, sauf accord entre les parties.

En conséquence, l'occupant reconnaît expressément l'impossibilité de création d'un fonds de commerce dans les locaux et que la mise à disposition des locaux par la Commune ne lui confère aucun droit au maintien, au renouvellement, ni aucune propriété commerciale.

## **Article 4 : Désignation et description des locaux dont l'occupation est autorisée**

Les locaux, objet de la présente convention d'occupation, sont situés 2 place de l'hôtel de ville.

La surface totale pouvant être mise à disposition est d'environ 100m<sup>2</sup> et est répartie entre les associations utilisatrices.

L'association signataire de la présente convention bénéficiera d'une autorisation d'occupation et d'utilisation pour une superficie d'environ 80 m<sup>2</sup>

Un avenant à la présente convention sera signé en cas de nouvelle modification de cette surface.

Les locaux sont mis à disposition en l'état, et le titulaire de l'occupant ne pourra exiger de travaux ou d'aménagement de la part de la Commune.

La mise à disposition des locaux à l'occupant est effective à compter du 15 septembre 2022. La prise de possession des locaux a été constatée par un procès-verbal d'état des lieux et d'inventaire établi contradictoirement.

En cas de dégradation du matériel ou des locaux à l'occasion de ces mises à disposition, la Commune procédera à la refacturation à l'occupant.

## **Article 5 : Conditions générales**

L'occupant est tenu d'exploiter personnellement ou par l'intermédiaire de préposés les locaux mis à disposition.

Il en est l'exploitant, et est donc à ce titre responsable de la sécurité des personnes et des biens éventuellement accueillies dans les locaux. Il est chargé de s'assurer des conditions d'accueil et d'accès de toute personne.

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité, à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale, les lois et règlements applicables, doivent être strictement respectés par l'occupant.

L'occupant s'engage à jouir des lieux en bon père de famille. Il s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants, ainsi qu'au personnel municipal.

En outre, l'occupant ne doit en aucun cas accomplir ou tolérer dans les locaux des actes de nature à porter un préjudice grave, direct ou indirect, à la Commune ou des actes contraires à l'ordre public.

L'occupant ne peut élever aucune réclamation à raison des troubles ou interruptions de service qui résulteraient de mesures de police temporaires, de travaux exécutés sur le domaine public.

La Commune (agent municipal ou agent intervenant pour le compte de la Commune, élu) pourra à tout instant accéder aux locaux mis à disposition sans contrepartie. L'Office de Tourisme bénéficiera également, sans contrepartie, d'un accès en tout temps afin d'accéder à la première pièce au nord, lui servant de remise de stockage.

## **Article 6 : Charges de l'occupant**

### **6.1 – Electricité**

Le local mis à disposition est doté d'un compteur électrique propre dont le n° du point de relevé est le suivant : 14438060742107

L'occupant se chargera de la conclusion d'un contrat d'approvisionnement électrique de son choix et du règlement des factures liées.

### **6.2 – Eau potable**

Le local mis à disposition partage un compteur d'eau potable avec le rez-de-chaussée occupé par l'agence postale communale. Un sous compteur présent permet la comptabilisation à part de la consommation de l'agence postale.

La commune, titulaire de l'abonnement en eau potable, procédera annuellement à une refacturation à l'occupant des consommations réelles de celui-ci (consommation générale moins consommation agence postale) ainsi que de l'abonnement au prorata des consommations.

### 6.3 - Ménage

L'occupant est chargée de l'entretien courant des locaux (cf art. 9) et notamment du ménage.

## Article 7 : Equipements des locaux

L'occupant prend à sa charge les frais afférents aux travaux d'aménagement et d'équipement intérieur nécessaires au fonctionnement de son activité, travaux qui ne seront réalisés qu'après accord écrit de la Commune.

L'organisateur est responsable de l'équipement des locaux en matière d'équipement obligatoire, notamment en termes de sécurité incendie.

## Article 8 : Sécurité des locaux

L'occupant est responsable en tout temps de la sécurité des locaux mis à disposition. Il est tenu de respecter la réglementation en vigueur notamment dans le cadre de ses activités associatives.

A défaut de cette obligation, la présente convention pourra être résiliée par la Commune sans que l'occupant ne puisse exiger de dédommagement.

L'occupant reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant tous les dommages résultant des activités exercées au cours de l'utilisation des locaux mis à disposition. A la date de signature du présent titre, l'occupant est couvert par la police d'assurance suivante :

**XXXXX**

Il remettra chaque fois que nécessaire (nouveau contrat, nouvelle échéance) l'attestation d'assurance correspondante.

## Article 9 : Entretien des locaux

L'occupant est chargé de l'entretien des locaux mis à disposition, à l'exception des travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil

Si des éléments sont communs à plusieurs associations, l'entretien de ces éléments se fera de manière commune selon des modalités fixées librement par les associations concernées.

En l'absence d'entretien et/ou d'accord entre les associations, la Commune fera réaliser les travaux qui seront facturés à l'association concernée ou aux associations au prorata de la surface mise à disposition.

En cas de sinistre, l'occupant est tenu de prévenir immédiatement la Commune, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le

montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

## **Article 10 : Travaux sur site**

L'occupant souffrira, sans aucune indemnité, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées par la Commune pour l'exécution de travaux aux abords des locaux.

## **Article 11 : Travaux de modification**

L'occupant ne peut faire dans les locaux mis à sa disposition de travaux sans le consentement préalable et écrit de la Commune à laquelle aura été soumis le projet et les plans correspondants préalablement. Après accord de la Commune, l'occupant fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires auprès des administrations et des tiers. Tous travaux, quels qu'ils soient ne peuvent être commencés par l'occupant qu'à la condition que celui-ci est obtenu préalablement les autorisations administratives nécessaires (déclaration de travaux ou permis de construire) purgées de tout recours.

En tout état de cause, lesdits travaux que fait exécuter l'occupant le sont sous sa responsabilité, à ses frais, risques et périls. L'occupant fait couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances.

## **Article 12 : Sous-location**

La sous-location est interdite.

## **Article 13 : Cession**

L'occupant ne peut céder son droit à la présente convention en totalité ou en partie.

## **Article 14 : Impôts et taxes**

Les impôts et taxes liés au bâti mis à disposition reste à la charge de la Commune.

## **Article 15 : Assurance**

L'occupant a l'obligation de souscrire, à ses frais, une police d'assurances auprès d'une compagnie notoirement solvable, couvrant sa responsabilité civile et les risques susceptibles d'atteindre les locaux ou causés par eux.

L'occupant doit notamment s'assurer contre l'incendie, non seulement pour garantir les dommages causés à ses matériels, mobiliers et marchandises, de même qu'à tout objet mobilier lui appartenant ou appartenant à des usagers ou à des tiers se trouvant ou pouvant se trouver dans les lieux loués, mais également pour couvrir tous les risques locatifs et de voisinage.

L'occupant, ainsi que sa compagnie d'assurance, supportent seuls, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Commune, les conséquences des accidents dommages de toute nature, qui du fait de

l'exploitation de l'établissement peuvent survenir, soit à eux-mêmes, soit à ses personnels, soit à des tiers agissant pour son compte, soit à ses fournisseurs, soit encore à ses usagers, dans les locaux et à leurs abords.

De même, la Commune est dégagée de toutes responsabilités dans tous les cas de vol, disparition, détérioration de matériel, objets immobiliers, marchandises, valeurs ou numéraires pouvant appartenir à l'occupant ou se trouvant dans les lieux loués, ainsi que dans tous les cas de dégradation, pertes, avaries ou effractions constatées dans les lieux ou à l'occasion de leur utilisation.

La Commune assure les locaux, ainsi que l'ensemble des équipements et installations nécessaires à l'exploitation mis à disposition de l'occupant, pour le clos et le bâti auprès d'une compagnie d'assurances pour les risques habituels du propriétaire (incendie, foudre, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux).

## **Article 16 : Résiliation**

### **16.1 - Résiliation de la convention par l'occupant**

L'occupant peut décider de cesser définitivement l'exploitation des locaux mis à sa disposition avant le terme de la présente convention. Dans ce cas, il doit résilier la convention en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAC) moyennant un préavis de 2 mois.

### **16.2 - Résiliation de la convention par la commune de Bazouges la Pérouse**

La convention d'occupation peut être résiliée à l'initiative de la Commune pour les motifs suivants :

- Inexécution des conditions techniques de la convention, notamment :
  - Interruption de l'exploitation des locaux en totalité ou en partie,
  - Cession de l'autorisation sans accord de la Commune
  - Non-respect des règles d'utilisation fixées dans la présente convention

En cas d'inexécution des dispositions de la présente convention d'occupation, la résiliation peut être prononcée par la Commune de plein droit après ou une sommation d'exécuter restés sans effet pendant une durée d'un mois.

### **16.3 - Résiliation de la convention pour motif d'intérêt général**

Nonobstant la durée prévue à l'article 2, la présente convention peut toujours être résiliée par la Commune si l'intérêt général l'exige, et notamment en cas de réaménagement, de réaffectation ou de fermeture des locaux.

En pareille éventualité, la Commune avise l'occupant au moins 1 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAC) ou accusé de remise en main propre.

## Article 17 : Obligations de l'occupant

L'occupant prend les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni transformation ou remise en état. Un état des lieux contradictoire a été dressé.

L'occupant doit :

- User paisiblement des locaux loués suivant leur destination.
  
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du titre d'occupation dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la Commune
  
- Informer la Commune immédiatement et par écrit de toutes réparations, dégradations ou dépréciations qui se seraient produites dans les lieux mis à disposition.
  
- Ne pas céder les droits issus du présent titre,
  
- Laisser l'accès des lieux à la Commune ou son représentant autant que de besoin.
- Informer la Commune avant d'engager des travaux (hors entretien courant) dans l'immeuble mis à disposition.  
Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par l'occupant pendant la durée du présent titre deviendront lors de son départ la propriété de la Commune
  
- Assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, ses mobiliers matériels et stocks. Il doit également souscrire une assurance, pour les biens mis à disposition contre le recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, le bris de glace et généralement tous risques quelconques. Il doit maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du titre d'occupation.

## Article 18 : Remise des clés

L'occupant reconnaît avoir reçu 3 jeux de clés des locaux.

## Article 19 : Sort des travaux

À l'expiration de la présente convention pour quelque cause que ce soit, le propriétaire est en droit d'exiger de l'occupant l'enlèvement de tous travaux qu'il s'agisse de travaux d'amélioration ou de décoration qui auront été réalisés dans les locaux et la remise en état des lieux dans leur état primitif.

À défaut pour l'occupant de s'être acquitté de cette obligation à l'expiration de l'autorisation d'occupation, il peut y être pourvu d'office, à ses frais et risques, par la Commune

Si la Commune accepte, à la demande de l'occupant, que les lieux ne soient pas remis en état desdits travaux, les équipements et installations résultant de ces travaux sont incorporés au domaine public sans que la Commune ne soit tenue au versement d'aucune indemnité.

## **Article 20 : Règlement des litiges**

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige. A défaut, tout litige afférent à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumis au Tribunal administratif de Rennes.

Fait à Bazouges la Pérouse,  
Le.....

Le Maire,  
Pascal HERVÉ

L'utilisateur