



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC

MISE A DISPOSITION DE LOCAUX ADMINISTRATIFS A TITRE GRATUIT

Entre :

La Commune de Mondeville

Siège social situé 5 Rue Chapron à MONDEVILLE (14120) ;
Représentée par son Maire, Madame Hélène BURGAT, dûment habilitée par la délibération du Conseil municipal n° 2026/14 du 20 mars 2026 portant délégation d'attributions du Conseil municipal au Maire pour la durée de son mandat, notamment la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Ci-après dénommée « la Commune »,

d'une part,

Et :

L'établissement public de coopération culturelle à caractère industriel et commercial
Opéra Orchestre Normandie Rouen
Domicilié 7 rue du Docteur Rambert – 76000 Rouen
Représenté par M. Loïc Lachenal agissant en qualité de Directeur général,

Ci-après dénommé « l'occupant »,

d'autre part,

Sommaire

| | |
|--|---|
| Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION | 3 |
| Article 2 : RÉGIME DE L'OCCUPATION | 3 |
| Article 3 : DÉSIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX | 3 |
| Article 4 : DURÉE DE LA CONVENTION ET CONDITIONS DE RECONDUCTION | 4 |
| Article 5 : DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET REPARTITION DES CHARGES | 4 |
| Article 6 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT | 5 |
| Article 7 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE | 5 |
| Article 8 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET GROSSES RÉPARATIONS | 6 |
| Article 8.1 – CONDITIONS GÉNÉRALES | 6 |
| Article 8.2 - ENTRETIEN / MENAGE | 6 |
| Article 9 : STATIONNEMENT | 6 |
| Article 10 : SECURITÉ | 7 |
| Article 11 : ÉTAT DE LIEUX ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES LOCAUX | 7 |
| Article 12 : REPRISE DES LIEUX A L'ISSUE DE LA CONVENTION | 8 |
| Article 13 : ASSURANCES ET RESPONSABILITÉS EN CAS DE DOMMAGE | 8 |
| Article 14 : MODIFICATION DE LA CONVENTION | 9 |
| Article 15 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION | 9 |
| Article 16 : RÉGLEMENT DES LITIGES | 9 |
| Article 17 : ÉLECTION DE DOMICILE | 9 |

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2122-22 al. 5 et L.2144-3,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L.2111-1, L.2121-1 et suivants, et L.2125-1,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet la mise à disposition de l'occupant de locaux administratifs appartenant à la Commune de Mondeville pour lui permettre de mener à bien ses activités associatives.

La présente mise à disposition est acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que l'occupant s'oblige à exécuter et accomplir.

Article 2 : RÉGIME DE L'OCCUPATION

Les locaux mis à disposition de l'occupant relèvent du domaine public de la Commune. En conséquence, la convention est régie par les dispositions relatives aux conventions d'occupation temporaire du domaine public.

L'attention de l'occupant est attirée sur le fait que, en application de ces dispositions :

- L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire ;
- L'autorisation présente un caractère précaire et révocable.

La présente convention ne confère pas à l'occupant le droit réel prévu par l'article L.1311-5 du Code général des collectivités territoriales.

Article 3 : DÉSIGNATION ET DESTINATION DES LOCAUX

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés :

- **Adresse** : 1 Rue de l'Hôtellerie, bâtiment dénommé l'Annexe – 14120 MONDEVILLE.
- **Descriptif des locaux** : situés au rez-de-chaussée, premier et second étage de l'immeuble concerné :
 - *Locaux en usage exclusif* :
 - Au rez-de-chaussée (27.7 m²) : une salle de répétition (porte n°73)
 - Au premier étage (289.5 m²) : 8 bureaux d'une seule pièce ; 2 salles de répétition, un espace cuisine, un local fournitures, des sanitaires.
 - Au second étage (26 m²) : un local d'archives
 - *Locaux en usage partagé avec les autres utilisateurs* :
 - Halle d'entrée avec sanitaires, cage d'escalier et paliers.
- **Surface au sol** : 343.2 m²
- **Mobilier mis à disposition** : aucun.
- **Équipement technique** : Radiateur.

- Capacité maximum (selon les normes de sécurité) : 33 personnes.

Les locaux sont mis à disposition dans le seul et unique but de permettre à l'occupant d'assurer le suivi administratif et promotionnel de son activité.

Cette destination, qui ne fait pas obstacle à l'affectation à l'utilité publique des biens, devra être respectée pendant toute la durée de la mise à disposition. L'occupant ne pourra autoriser l'exercice d'aucune autre activité à un tiers, de quelque nature que ce soit et sous quelque forme que ce soit.

Tout changement de destination qui ne serait pas autorisé par la Commune entraînerait la résiliation de la convention.

L'occupant déclare parfaitement connaître les lieux mis à disposition pour les avoir vus et visités et qu'ils sont conformes à la destination.

Article 4 : DURÉE DE LA CONVENTION ET CONDITIONS DE RECONDUCTION

La présente convention prend effet à compter de sa notification et prend fin le 31 décembre suivant.

La présente convention est conclue pour une durée initiale de trois ans à compter de sa date d'effet. Elle sera ensuite reconduite tacitement pour des périodes successives de trois ans, sans que la durée totale de la convention ne puisse excéder douze ans.

Si la Commune décide de ne pas reconduire, elle devra dénoncer la convention par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois au moins avant la fin de l'année en cours, soit au plus tard le 30 septembre.

En raison de la domanialité publique des biens mis à disposition, la présente convention est délivrée à titre précaire et révocable. L'attention de l'occupant est attirée sur le fait qu'il n'a aucun droit acquis au renouvellement de la convention à son expiration. L'occupation prendra fin de droit et sans préavis, sans que l'occupant ne puisse prétendre à aucune indemnité.

Article 5 : DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET REPARTITION DES CHARGES

L'occupant étant un occupant à but non lucratif ayant des activités d'intérêt général, la présente mise à disposition est consentie à titre gratuit en application de l'article L.2125-1 al. 3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les charges liées à l'eau potable, l'énergie électrique et au chauffage seront refacturées annuellement à l'occupant sur la base des facturations réglées par la commune à ses fournisseurs au prorata (37 %) des espaces occupés. La surface totale des planchers du bâtiment est de 915 m².

En 2024

La consommation d'eau facturée était de : 134 €

La consommation d'électricité facturée était de : 1214.6 €

La consommation de gaz de chauffage était de : 5870.98 €

A titre d'information, la mise à disposition est valorisée à hauteur de 27456 euros par an (prix du m² : 80 euros x surface 343.2 m²), ce montant estimatif pouvant être réévalué chaque année.

Il est précisé que l'occupant a réalisé, préalablement à la signature de la présente convention, des travaux d'aménagement des locaux, notamment de remise en peinture et d'adaptation des espaces de répétition aux exigences professionnelles du secteur du spectacle vivant, pour un montant total d'environ 45 804 euros (hors personnel engagé à cette fin).

La Commune reconnaît l'utilité de ces aménagements pour la valorisation du bien mis à disposition et pour l'exercice des activités de l'occupant.

Article 6 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'occupant s'engage à conserver aux lieux la destination prévue à l'article 3 à l'exclusion de toute autre. En aucun cas, il n'utilisera les locaux à des fins politiques, confessionnelles que ce soit de manière directe ou indirecte.

L'occupant sera le seul responsable des lieux qui sont mis à sa disposition dans le cadre de la présente convention. Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente mise à disposition, sauf autorisation expresse temporaire donnée par la Commune.

L'occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements en vigueur se rapportant tant à l'occupation des lieux et aux règles de sécurité qu'à l'activité qui y est exercée.

Il devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et à la bonne tenue des lieux.

Les lieux ne pourront en aucun cas servir de locaux à sommeil.

Il ne pourra faire dans les lieux mis à disposition aucun changement de distribution, percement de murs, etc. sans le consentement écrit du propriétaire. Tout changement qu'il aurait fait dans le cadre de cette autorisation ainsi que toute amélioration resteront acquis au propriétaire à la fin de la mise à disposition, sans aucune indemnité, à moins que ce dernier ne préfère obliger l'occupant à rétablir les lieux en leur état primitif.

L'occupant s'engage à communiquer à la Commune tout problème ou dysfonctionnement affectant la structure du bâtiment mis à disposition. Il s'engage également à laisser la Commune visiter les lieux ou à les faire visiter à toute personne habilitée chaque fois que nécessaire.

L'autorisation d'occupation précaire ne confère à l'occupant, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou agricole.

Article 7 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune assurera à l'occupant la jouissance paisible des locaux mis à disposition pendant toute la durée de la convention.

La Commune s'oblige à maintenir les lieux mis à disposition clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la sécurité.

Article 8 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET GROSSES RÉPARATIONS

Article 8.1 – Conditions générales

L'occupant prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et devra les rendre, à la fin de la mise à disposition en bon état d'entretien.

Il devra, pendant toute la durée de la mise à disposition, entretenir les lieux en bon état de conservation et les maintenir en bon état de propreté en procédant à un nettoyage régulier.

L'utilisateur veillera à la bonne utilisation du local, notamment :

- par le respect du matériel, notamment des radiateurs, qui devront rester libres, et des voisins ;
- par la vérification, lors de son départ, de la fermeture des portes, des fenêtres, de l'éclairage, des robinets d'eau et du bon fonctionnement au ralenti des appareils de chauffage (maintenant le local hors gel), s'assurant ainsi d'une bonne sécurité du local.

Il est tenu des réparations incombant normalement au locataire mais qui seraient rendues nécessaires par des dégradations survenues de son fait ou de celui des personnes qu'il accueille.

Il demeure convenu que les travaux qui pourront être entrepris à la charge de l'occupant, devront être exécutés, le cas échéant, après accord préalable de la Ville de Mondeville, donné par écrit et sous sa surveillance.

Les travaux de maintenance et grosses réparations sont à la charge de la Commune.

Article 8.2 - Entretien / ménage

L'entretien du bureau est à la charge de l'occupant.

L'entretien des parties communes, à savoir, couloir d'accès aux bureaux, local sanitaire est à la charge de la Commune.

D'autre part, les déchets seront stockés dans des sacs poubelle fermés et seront déposés à l'extérieur du local, dans un container.

Les lieux sont livrés dans un bon état de propreté et devront être rendus de même. Toutes les heures de ménage effectuées par le personnel de la Ville de Mondeville, pour remettre en état le local après une utilisation, seront à la charge de l'utilisateur.

Article 9 : STATIONNEMENT

L'occupant devra veiller au respect des dispositions publiques concernant le stationnement des véhicules à moteur aux abords de l'espace mis à disposition, notamment par ses invités et les personnes dont il a la charge.

L'utilisateur devra veiller rigoureusement à interdire le stationnement devant les portes de secours.

Le stationnement doit se faire sur le parking jouxtant le bâtiment.

Il est rappelé que toutes infractions aux présentes dispositions seront immédiatement sanctionnées par l'autorité municipale, que les contrevenants engagent leur responsabilité, et que celle de l'utilisateur pourrait être recherchée du fait de l'urgence.

La Ville de Mondeville décline toute responsabilité en cas de vols, ou de dégâts de tout ordre sur les véhicules en stationnement.

Article 10 : SECURITÉ

L'occupant s'engage à respecter et à faire respecter par le public qu'il accueille, les règles de sécurité applicables à l'établissement, selon sa catégorie, et à prendre toutes les mesures nécessaires au bon déroulement de son activité et au maintien de l'ordre, tant à l'intérieur des locaux qu'à ses abords.

Le matériel de lutte contre l'incendie doit, à tout moment, être accessible.

Il est par ailleurs expressément stipulé que chaque bureau ne peut contenir qu'un nombre maximum de 19 personnes. L'occupant s'engage à veiller à ce qu'en aucun cas, le nombre de personnes accueillies dans les bureaux ne déroge à ce seuil maximum, reconnaissant sa pleine, entière et exclusive responsabilité des conséquences dommageables de toutes natures imputables à une occupation en surnombre.

L'utilisateur s'engage à prendre connaissance et à respecter les consignes de sécurité telles qu'affichées dans l'entrée.

Article 11 : ÉTAT DE LIEUX ET ENTRÉE EN JOUISSANCE DES LOCAUX

Un état des lieux et, si nécessaire, un inventaire d'entrée sont dressés contradictoirement entre un représentant de la Commune et un représentant de l'occupant. Ils sont annexés à la présente convention.

Si aucune réserve n'est formulée à ce stade et par le fait même de l'entrée en jouissance, l'occupant sera réputé avoir une connaissance parfaite des lieux et des matériels, et de leurs avantages et inconvénients pour les avoir préalablement vus et visités. Il ne sera admis, après l'entrée en jouissance, aucune réclamation sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation incompatible avec l'utilisation prévue. En ce qui concerne les vices cachés, il sera fait application de l'article 1721 du Code Civil.

Un état des lieux et, le cas échéant, un inventaire de sortie seront dressés dans les mêmes conditions au terme normal ou anticipé, pour quelque raison que ce soit, de la présente mise à disposition. Ils seront annexés à la présente convention.

La comparaison de ces deux états des lieux et inventaires servira de base pour déterminer, le cas échéant, les travaux de remise en état ou fixer les indemnités correspondantes, sur la base de devis de remplacement ou de réparation.

12 clés d'accès au bâtiment seront remises à l'occupant à la signature de la présente convention. Elles sont sous la responsabilité du signataire de la présente convention. Elles seront restituées à la Commune dans un délai d'un mois maximum après le terme de la convention.

En cas de besoin de jeux de clés supplémentaires, l'occupant en fera la demande à la Commune. Les clés supplémentaires seront facturées selon les tarifs en vigueur chez les fournisseurs de la commune.

En cas de non restitution des clés ou de perte en cours d'exécution de la présente convention, le changement de la ou des serrures sera à la charge de l'utilisateur.

Une boîte aux lettres est mise à la disposition de l'occupant. Une clé sera remise à l'occupant.

Article 12 : REPRISE DES LIEUX A L'ISSUE DE LA CONVENTION

Au terme de la convention, l'occupant est tenu :

- d'évacuer tout matériel, déchet, encombrant et autre présent sur le site qui résulterait de son occupation ;
- de remettre à la Commune les biens occupés en bon état d'entretien.

Article 13 : ASSURANCES ET RESPONSABILITÉS EN CAS DE DOMMAGE

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son activité. Il est seul responsable à l'égard des tiers de tout accident, dégât et dommage de quelque nature que ce soit.

Pour se prémunir contre les risques de vol, l'utilisateur n'entreposera pas de biens (sonorisation, effets de valeurs, ...) sans surveillance. De plus, il ne laissera pas la clé sur la serrure de la porte, même côté intérieur, et il veillera, pendant le déroulement de son activité, à ce que les biens et effets entreposés soient toujours sous surveillance.

Il n'exercera aucun recours contre la Ville de Mondeville en cas de vol ou de sinistres divers, sauf s'il est prouvé que sa responsabilité est engagée.

Il devra dès l'entrée en jouissance contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France et notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués.

L'occupant garantira par ailleurs les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux, ainsi que du fait de ses préposés. Il devra justifier de ces assurances à chaque demande émise par la ville.

La clause particulière ci-après devra être reproduite dans les polices d'assurances : « L'occupant et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre la Ville de Mondeville et ses assureurs ».

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, l'occupant devra adresser au propriétaire, préalablement à la prise d'effet de la mise à disposition, une attestation de l'assureur justifiant de la couverture des risques.

Article 14 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 15 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Résiliation pour inexécution des clauses contractuelles

La présente convention d'occupation temporaire du domaine public pourra être résiliée par la Commune en cas d'inexécution par l'occupant de l'une de ses obligations contractuelles dans un délai de 15 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée sans effet.

La résiliation pourra, à l'initiative de la Commune, intervenir de plein droit, sans formalité judiciaire.

La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement à l'occupant.

Résiliation anticipée de la convention

- Par l'occupant : à tout moment sous réserve d'avoir prévenu la Commune 1 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé réception.
- Par la Commune, sous réserve de prévenir l'occupant 1 mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé réception pour les raisons suivantes :
 - o Motif d'intérêt général ;
 - o Motif tiré de la bonne administration des dépendances du domaine public de la Commune ou de la satisfaction des besoins des services publics dont elle a la charge ;
 - o Cas de force majeure.

En toute hypothèse, la Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement à l'occupant.

Résiliation de plein droit

La présente convention sera en outre résiliée en cas de disparition de son objet ou de l'occupant, sauf reprise par un tiers après l'accord exprès de la Commune.

La Commune ne versera aucune indemnité ni dédommagement à l'occupant.

Article 16 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Les contestations qui s'élèveraient entre la Commune et l'occupant, relatives à l'interprétation et ou à l'exécution de la présente convention, seront soumises, faute d'accord amiable préalablement recherché, au Tribunal administratif de Caen.

Article 17 : ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête des présentes.

La présente convention est établie en un exemplaire original.

Fait à MONDEVILLE, le

Pour l'occupant :

Le directeur,

Loïc Lachenal

Pour la Commune :

Le Maire,

Hélène BURGAT

PROJET