

Convention d'occupation temporaire du domaine public

Entre

La commune de **A RENSEIGNER**, représentée par son Maire, **Mme/M. A RENSEIGNER**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal¹ en date du **A RENSEIGNER** et rendue exécutoire le **A RENSEIGNER**² ;

Ci-après désigné « la Commune » ;

Et

Mme/M. A RENSEIGNER, domicilié(e) **A RENSEIGNER** ;

OU

L'association/La société **A RENSEIGNER**, sise **A RENSEIGNER**, représentée par son Président/Directeur/Gérant, **Mme/M. A RENSEIGNER**, dûment habilité ;

Ci-après désigné(e) « l'Occupant » ;

Il a été exposé ce qui suit

La Commune est **propriétaire/gestionnaire** de **A RENSEIGNER**, qui fait partie du domaine public et qui est affecté à l'usage de **A RENSEIGNER**.

L'Occupant a sollicité auprès de la Commune, qui l'a accepté, la mise à disposition de ces locaux.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de cette mise à disposition.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit

Article 1^{er} – Nature du contrat

Le présent contrat emporte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un contrat administratif et non d'un bail commercial³.

Article 2 – Mise à disposition

La Commune met par la présente convention à la disposition de l'Occupant les locaux désignés à l'article **3** ci-dessous.

Article 3 – Désignation

Les locaux mis à la disposition de l'Occupant sont situés **A RENSEIGNER**

¹ Une délibération pour vous autoriser à signer la convention ne sera pas nécessaire si vous disposez de la délégation prévue à l'article L.2122-22 5° du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour « décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans » (CE 21 janvier 1983 Asso. MJC de Saint-Maur, n°37308). Dans cette hypothèse, indiquez les références de la délibération qui vous a donné cette délégation.

² Indiquez la date de la dernière des formalités suivantes : affichage en mairie et transmission au contrôle de légalité de la délibération.

³ Membre de phrase à insérer lorsque l'occupation est sollicitée pour une activité commerciale.

Ils sont d'une surface de A RENSEIGNER m² et sont composés de :

- A RENSEIGNER ;
- A RENSEIGNER

Le plan annexé à la présente convention délimite les locaux mis à la disposition de l'Occupant (voir annexe 1).

[Le cas échéant :

Les équipements garnissant ces locaux, qui sont également mis à la disposition de l'Occupant, sont listés en annexe à la présente convention (voir annexe 2).]

Article 4 – Destination et fonds de commerce

4.1. Destination des lieux occupés

Les locaux désignés à l'article 3 ci-dessus et qui sont mis à la disposition de l'Occupant devront être **exclusivement** utilisés pour des activités de A RENSEIGNER

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable, express et écrit de la Commune, sous peine de résiliation de la présente convention aux torts de l'Occupant dans les conditions prévues à l'article 10.1.1 ci-dessous.

4.2. Fonds de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), l'occupation des lieux pourra donner lieu à l'exploitation d'un fonds de commerce sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.

Article 5 – Durée

La mise à disposition est consentie pour une durée de A RENSEIGNER⁴ (A RENSEIGNER⁵) **semaines/mois/années** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous.⁶

Toutefois, il est rappelé à l'Occupant que la présente convention revêt, conformément à l'article L.2122-3 du CGPPP, **un caractère précaire et révocable**.

Cela signifie que la **Commune pourra la résilier de façon unilatérale pour un motif d'intérêt général**, dans les conditions prévues à l'article 10.1.2 ci-dessous.

En outre, **l'Occupant ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement** de la présente mise à disposition à son expiration.

Article 6 – Redevance⁷

6.1. Montant de la redevance

La mise à disposition donnera lieu au paiement d'une redevance d'un **montant annuel de A RENSEIGNER⁸ (A RENSEIGNER⁹) €¹⁰**.

⁴ En lettres.

⁵ En chiffres.

⁶ Ou : du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx.

⁷ L'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) dispose que toute occupation du domaine public doit en principe donner lieu au paiement d'une redevance. Toutefois, en application de ce même texte, il est possible de consentir la gratuité d'occupation notamment « *aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général* ». Si telle est la volonté de la commune, remplacer la rédaction proposée pour l'article 6 de la convention par la phrase suivante : « La mise à disposition est consentie **à titre gratuit** dans la mesure où l'Occupant est une association à but non lucratif dont l'activité concourt à la satisfaction d'un intérêt général communal ».

6.2. Modalités de paiement de la redevance

La redevance sera acquittée mensuellement par 12^{ème} 11.

Elle sera versée au plus tard le A RENSEIGNER 12 (A RENSEIGNER 13) de chaque mois entre les mains/par virement bancaire auprès de Mme/M. le Trésorier de A RENSEIGNER, 31 A RENSEIGNER 14

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait que la redevance sera due même s'il n'occupe pas effectivement les locaux désignés à l'article 3 ci-dessus. 15

6.3. Révision du montant de la redevance 16

Le montant de la redevance sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux – ILC (base 100 au 1^{er} trimestre 2008) publié par l'INSEE (consultable sur le site internet de l'INSEE : www.indices.insee.fr, identifiant : 001532540). 17

6.4. Cautionnement 18

Afin de garantir le paiement de la redevance, l'Occupant déposera entre les mains de Mme/M. le Trésorier de A RENSEIGNER (adresse ci-dessus), dans les A RENSEIGNER 19 (A RENSEIGNER 20) jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, une caution d'un montant de A RENSEIGNER €.

Le dépôt de caution prévu à l'alinéa précédent pourra valablement être remplacé par la constitution d'une caution bancaire du même montant.

⁸ En lettres.

⁹ En chiffres.

¹⁰ Le montant de la redevance doit en principe être fixé par une délibération du conseil municipal. Néanmoins, il appartiendra au maire de le déterminer s'il a reçu la délégation prévue à l'article L.2122-22 2° du CGCT.

¹¹ En principe, le montant de la redevance est payable d'avance et annuellement (article L.2125-4 du CGPPP). Il est cependant admis de prévoir une autre périodicité (mensuelle, trimestrielle ou semestrielle).

¹² En lettres.

¹³ En chiffres.

¹⁴ Indiquez l'adresse de la perception auprès de laquelle devra être versée la redevance.

¹⁵ La redevance est due même si l'occupation n'est pas effective dès lors qu'un titre a été délivré (CE 29 avril 2002 Cne de Barcarès, n°219244, Rec. p.419, AJDA 2003 p.1016, BJCL 2003 p.176 concl. Collin).

¹⁶ A défaut de clause de révision du montant de la redevance, ou au-delà des prévisions de cette clause, l'autorité gestionnaire du domaine a la faculté de modifier, de façon unilatérale, les conditions pécuniaires de l'occupation domaniale (CE 12 octobre 1994 Visconti, Rec p.442 ; 5 mai 2010 M. Bernard, n°301420, BJCP n°71 p.266, concl. N. Escaut, Dr. adm. octobre 2010 p.22).

Toutefois, une telle modification ne peut être justifiée que par des faits postérieurs à la délivrance de l'autorisation d'occupation (CE 12 octobre 1994 Visconti, précité ; 5 mai 2010 M. Bernard, précité ; CAA Paris 2 avril 2009 Sté Véolia Eau, AJDA 2009 p.2292, JCP A 2009 comm.2275).

En outre, si l'autorisation a été délivrée dans le cadre d'une concession de service public, l'administration ne doit pas remettre en cause de l'équilibre financier du contrat (CE 7 mai 1980 SA Les Marines de Cogolin, Rec p.215).

¹⁷ Vous pouvez prendre pour référence un autre indice, à condition qu'il soit lié à l'objet de l'occupation (rép. min. n°12570 JO Sénat du 19 août 2010 p.2163).

¹⁸ Le cas échéant. A insérer seulement si l'occupant ne verse pas le montant de la redevance d'avance.

¹⁹ En lettres.

²⁰ En chiffres.

Cette caution bancaire devra être établie par un établissement bancaire agréé au profit de la Commune, pour la durée de la présente convention, telle que prévue à l'article 5 ci-dessus, augmentée de **deux (2) mois**.

En cas de remplacement du dépôt de caution par une caution bancaire, l'Occupant fournira à la Commune, dans les **A RENSEIGNER²¹ (A RENSEIGNER²²) jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, toute pièce écrite permettant d'attester de la constitution de la caution bancaire.

Le dépôt de caution sera restitué à l'Occupant dans les **deux (2) mois** à compter de la fin de la mise à disposition, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Commune.

Si le dépôt de caution est remplacé par la constitution d'une caution bancaire, l'Occupant sera libéré dans les **deux (2) mois** à compter de la fin de la mise à disposition, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Commune.

Article 7 – Obligations des parties

Article 7.1 – Obligations de la Commune

La Commune s'engage :

- à ne rien faire qui puisse troubler la jouissance paisible des lieux par l'Occupant ;
- à prendre en charge les travaux de grosses réparations qui n'incombent pas à l'Occupant au titre de son obligation d'entretien des lieux.

Article 7.2 – Obligations de l'Occupant

Article 7.2.1 – Entretien, réparations et sécurité des locaux

L'Occupant :

- prendra les locaux et équipements mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;
- entretiendra les locaux et équipements en bon état de réparation de toute nature, à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge de la Commune ;
- veillera au respect des normes applicables aux locaux et équipements mis à disposition en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité au public ;
- laissera la Commune visiter les locaux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour effectuer les réparations qui lui incombent, pour s'assurer de la sécurité des lieux ou que l'usage qui en est fait est conforme à leur destination telle que définie à l'article 4 de la présente convention ;
- préviendra immédiatement la Commune de toutes dégradations qu'il constaterait dans les locaux et qui entraîneraient des réparations à la charge de cette dernière ;
- souffrira les désagréments dus aux grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux locaux et équipements mis à disposition et que la Commune ferait exécuter pendant la durée de la convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de redevance ;
- ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni gros travaux ou aménagements importants dans les locaux mis à disposition sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de la Commune ;
- pourra réaliser les petits aménagements nécessaires aux besoins de son activité après avis préalable, express et écrit de la Commune ;
- laissera, à la fin de la mise à disposition, les travaux d'embellissement et autres améliorations qu'il aura faits effectuer sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit.

Article 7.2.2 – Charges et impositions

L'Occupant devra honorer les abonnements et les factures d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie (téléphone et connexion internet).

²¹ En lettres.

²² En chiffres.

Il s'acquittera des impôts, taxes et charges locatives récupérables ordinairement mises à la charge des locataires dans le cadre des baux de droit commun.

Article 7.2.3 – Sous-location²³

L'Occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements²⁴ mis à sa disposition, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

L'Occupant ne pourra céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il tient de la présente convention.

Article 7.2.4 – Décès de l'occupant²⁵

En cas de décès de l'Occupant, et sous réserve d'exploiter un fonds de commerce dans les lieux en vertu de la présente convention, la commune délivrera à la demande de ses ayants droit, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique à celle accordée à l'ancien titulaire pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, durant trois mois.

Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds, ils peuvent, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter à la commune une personne comme successeur. En cas d'acceptation de la commune, cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien occupant.

La décision est notifiée aux ayants droit ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus est motivée.

Article 7.2.4 – Conditions particulières²⁶

A RENSEIGNER

Article 8 – Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, avant l'entrée en jouissance de l'Occupant dans les locaux.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, dans les A RENSEIGNER²⁷ (A RENSEIGNER²⁸) jours suivant la fin de la présente convention.

Article 9 – Assurances

L'Occupant devra en premier lieu souscrire une assurance couvrant les risques locatifs pour les locaux mis à sa disposition.

Il fournira à la Commune, dans les A RENSEIGNER²⁹ (A RENSEIGNER³⁰) jours à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, et avant le A

²³ Si vous souhaitez permettre la sous-location, remplacez la rédaction proposée pour cet article par la phrase suivante : « L'Occupant pourra sous-louer à un tiers les locaux mis à sa disposition avec l'autorisation préalable, expresse et écrite de la Commune ». Attention dans ce cas à ce que cela ne constitue pas une gestion de fait si la sous-location est payante.

²⁴ Le cas échéant.

²⁵ Le cas échéant, si l'occupant est une personne physique. Ces dispositions sont reprises de l'article L. 2124-34 du CGPPP.

²⁶ Le cas échéant.

²⁷ En lettres.

²⁸ En chiffres.

²⁹ En lettres.

³⁰ En chiffres.

RENSEIGNER³¹ (**A RENSEIGNER**³²) **jours de chaque année**,³³ une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant sera en second lieu tenu de souscrire un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ainsi que de celle de ses préposés, rémunérés ou non.

Il fournira à la Commune, dans les **A RENSEIGNER**³⁴ (**A RENSEIGNER**³⁵) **jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, **et avant le A RENSEIGNER**³⁶ (**A RENSEIGNER**³⁷) **jours de chaque année**,³⁸ une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant s'engage en troisième lieu à faire souscrire par les utilisateurs des locaux mis à sa disposition un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile dans le cadre de leur participation aux activités exercées dans ces locaux.³⁹

Article 10 – Résiliation⁴⁰

Article 10.1 – Résiliation à l'initiative de la Commune

Article 10.1.1 – Résiliation aux torts de l'Occupant

A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance ou en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente convention, et à l'expiration d'un délai de **A RENSEIGNER**⁴¹ (**A RENSEIGNER**⁴²) **jours/semaines/mois** à compter de la réception d'une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée **de plein droit et sans indemnité**.

Toute mise en demeure délivrée par la Commune au titre du présent article :

- sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice ;
- rappellera le jeu de la présente clause résolutoire en cas d'inexécution dans le délai imparti ;
- invitera l'Occupant à présenter ses observations dans le délai de **A RENSEIGNER**⁴³ (**A RENSEIGNER**⁴⁴) **jours** à compter de sa réception.

Article 10.1.2 – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune pourra, à tout moment, résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général.

³¹ En lettres.

³² En chiffres.

³³ Le cas échéant.

³⁴ En lettres.

³⁵ En chiffres.

³⁶ En lettres.

³⁷ En chiffres.

³⁸ Le cas échéant.

³⁹ Alinéa à insérer dans le cas par exemple où les locaux sont mis à la disposition d'une association pour des activités sportives.

⁴⁰ L'architecture de cet article sera à modifier si vous supprimez l'article 10.2 (voir à ce propos la note bas de page relative à cet article) : le titre de l'article 10.1 deviendra celui de l'article 10, et les articles 10.1.1 et 10.1.2 deviendront respectivement les articles 10.1 et 10.2.

⁴¹ En lettres.

⁴² En chiffres.

⁴³ En lettres.

⁴⁴ En chiffres.

Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.⁴⁵

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai de **A RENSEIGNER⁴⁶ (A RENSEIGNER⁴⁷) jours/semaines/mois** à compter de la réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de la Commune.

Article 10.2 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant⁴⁸

L'Occupant pourra, **à tout moment et pour tout motif⁴⁹**, résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de **A RENSEIGNER⁵⁰ (A RENSEIGNER⁵¹) jours/semaines/mois**. Cette résiliation **ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité**.

Le délai de préavis ci-dessus mentionné commencera à courir à compter de la réception par la Commune d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de l'Occupant.

Article 11 – Attribution de juridiction

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, seul le tribunal administratif de Toulouse sera compétent pour en connaître.

Article 12 – Entrée en vigueur⁵²

[Rédaction pour une entrée en vigueur à une date fixée par avance :]

La présente convention entrera en vigueur à compter du **xx/xx/xxxx**.

[Rédaction pour une entrée en vigueur à compter de la notification de la convention à l'occupant :]

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de sa notification par la Commune à l'Occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre récépissé⁵³.

Fait en un seul original⁵⁴ comprenant A RENSEIGNER⁵⁵ (A RENSEIGNER⁵⁶) pages, sans ajout ni retrait,

⁴⁵ Le cas échéant. La jurisprudence autorise en effet les personnes publiques à exclure, par une stipulation contractuelle, l'indemnisation du cocontractant en cas de résiliation pour motif d'intérêt général d'une convention d'occupation domaniale non constitutive de droits réels (*CE 31 juillet 2009 Sté Jonathan Loisirs, n°316534*). En revanche, si l'occupant est propriétaire d'un fonds de commerce dans les lieux occupés, une telle mention devrait être exclue.

⁴⁶ En lettres.

⁴⁷ En chiffres.

⁴⁸ Il n'est pas obligatoire d'organiser contractuellement les modalités selon lesquelles l'occupant pourra résilier la convention. Cela est tout de même recommandé car si tel n'est pas le cas, il sera contraint de recourir au juge administratif pour mettre fin à la convention.

⁴⁹ Vous pouvez encadrer le moment auquel l'occupant pourra résilier la convention (seulement à la date anniversaire de son entrée en vigueur par exemple) ainsi que les motifs qu'il pourra invoquer.

⁵⁰ En lettres.

⁵¹ En chiffres.

⁵² Il est à noter que les conventions d'occupation temporaire du domaine public n'ont pas à être transmises au contrôle de légalité dès lors qu'elles ne sont pas visées par l'article L.2131-2 du CGCT. En revanche, la décision de conclure une telle convention, qu'elle appartienne au conseil municipal ou au maire sur délégation, doit elle être transmise, accompagnée du projet de convention.

⁵³ Vous veillerez à conserver précieusement l'accusé de réception ou le récépissé en le joignant à votre exemplaire de la convention, car c'est à la date portée sur ce document que la convention prendra effet.

Pour la Commune

Pour l'Occupant

A A RENSEIGNER, le⁵⁷
.....

A, le

Mme/M. A RENSEIGNER,
Maire de A RENSEIGNER

Mme/M. A RENSEIGNER,
Président/Directeur/Gérant

Annexes :

- annexe 1 : plan des locaux mis à disposition ;
- annexe 2 : liste des équipements garnissant les locaux mis à disposition⁵⁸ ;
- annexe 3 : état des lieux d'entrée.

⁵⁴ Il est préférable de n'établir la convention qu'en un seul original, afin d'éviter d'éventuelles divergences entre les différents exemplaires. La commune conservera l'original et notifiera une copie de la convention et de ses annexes à l'occupant.

⁵⁵ En lettres.

⁵⁶ En chiffres.

⁵⁷ Vous veillerez à ce que l'occupant appose sa signature avant la vôtre si par cas vous ne signez pas la convention le même jour.

⁵⁸ Le cas échéant.