Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le 02/09/2022
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Entre les soussignés :

ENTRE

La Commune de Hennebont, représentée par Madame Michèle DOLLÉ, Maire, dûment habilitée à cet effet par délibération en date du 1er septembre 2022, élisant domicile à la Mairie, 13 place Maréchal Foch – CS80130 -56704 HENNEBONT Cedex

Ci-après dénommée « ***la Commune*** »,

D'une part,

ET

Le Club de la Garde du Vœu Hennebont Tennis de Table (GVHTT), représenté par Monsieur ABRAHAM, Président dûment habilité par les statuts de l'association, élisant domicile à son siège social situé au Complexe sportif LE GAL – LE NOUENE, 5 rue Léo Lagrange - 56700 HENNEBONT

Ci-après dénommée « ***GVHTT ou l'Occupant*** »,

D'autre part.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

PRÉAMBULE

Depuis sa montée dans l'élite du tennis de table français, le Club de la Garde du Vœu Hennebont Tennis de Table (ci-après « GVHTT »), association loi 1901, n'a cessé d'évoluer au plus haut niveau national et européen. Portant des valeurs sportives indéniables, il s'est bâti un statut de référence en termes de qualité de gestion et de résultats sportifs.

Précurseur dans de nombreux domaines, la GVHTT est le seul club français à disposer d'un centre de formation labellisé. L'association a également fondé son fonctionnement sur un modèle économique vertueux unique en France, modèle basé sur un équilibre entre ressources propres, sponsoring/mécénat et subventions. C'est ainsi que le Club a pu vivre son aventure sportive et forger son palmarès en gagnant la confiance d'un vaste ensemble de partenaires publics et privés.

La Commune d'Hennebont a décidé de se pourvoir d'un nouvel équipement sportif dédié au tennis de table en raison d'une tradition territoriale importante pour cette pratique sportive. C'est ainsi qu'a été réalisé un complexe sportif ayant vocation à être essentiellement un Centre de Formation, d'Entraînement et de Compétition de Tennis de Table. Cet équipement n'a pas vocation à accueillir d'autres activités sportives.

Un protocole d'accord a été signé entre la Commune et le Club afin de définir les conditions de la mise à disposition du nouvel équipement sportif dans lequel les aspects financiers de la future occupation ont été arrêtés dans le respect des équilibres financiers inhérents à ce type d'acte.

Comme indiqué dans le protocole d'accord relatif aux conditions de mise à disposition du Centre International de Formation, d'Entraînement et de Compétition de Tennis de Table signé entre la Commune d'Hennebont et le Club de la Garde du Vœu Hennebont Tennis de Table (GVHTT) transmis en Préfecture le 8 mars 2019, les caractéristiques techniques et fonctionnelles spécialement axées tennis de table ne peuvent permettre une mise en concurrence pour l'accueil d'autres disciplines sportives. En outre, la Commune d'Hennebont ne dispose que d'un club sportif évoluant dans ce domaine sur son territoire si bien que la spécificité géographique implique nécessairement que cette occupation lui soit attribuée.

Au regard de ces éléments, en application de l'article L. 2122-1-3 4° du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il est procédé à la signature de la présente convention d'occupation du domaine public sans publicité et mise en concurrence.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de permettre l'occupation à titre précaire des biens appartenant à la Commune relevant de son domaine public en venant définir les modalités de celle-ci.

Il est expressément précisé que le présent contrat est un contrat administratif et non un bail commercial si bien que l'Occupant ne pourra nullement se prévaloir de la réglementation des baux commerciaux.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Les locaux mis à la disposition de l'Occupant sont constitués d'un Centre International de Formation d'Entraînement et de Compétition de Tennis de Table (CIFECTT) comprenant :

- Sous-sol : chaufferie, local déchets, local de traitement d'air sous station, zone de manutention sous station, local TGBT courant faible, zone de circulation technique sous station.

- Rez de chaussée : sas d'entrée, espace d'accueil et de convivialité, guichets, boutiques partenaires et club, buvette avec rangement, sanitaires publics, vestiaires sportifs, douches sportifs, sanitaires sportifs, vestiaires arbitres, salle de pratique de tennis de table, tribunes amovibles ; espace annexe (stockage matériel, rangements gradins mobiles), locaux techniques (ménage).

- Premier étage : espace d'accueil et de convivialité, salle de réception/formation, bar, vestiaires et sanitaires, office traiteur et vestiaire, stockage, tribunes fixes dont régie, tribunes fixes confort, déambulatoire / coursive, locaux technique (ménage et coursive caméra).

- Second étage : club house/bar, bureaux, bureau open space, salle de réunion/étude, sanitaires, pôle médical infirmerie, salle de musculation, local ménage, local technique VDI, régie sono.

- Espaces extérieurs : parvis couvert, stationnement vélos, terrasse VIP, terrasse club house et réunion.

Dans l'hypothèse où la Ville réaliserait un aménagement du sous-sol, un avenant pourrait compléter la présente convention.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Un plan de ce bâtiment est joint en annexe 1.

L'Occupant précaire prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent. Il déclare, en outre, bien les connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes.

ARTICLE 3 – DUREE

L'occupation est consentie pour une durée de 20 années à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée le 02 septembre 2022 pour venir à échéance le 01 septembre 2042.

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 « Résiliation » ci-dessous.

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

ARTICLE 4 – DESTINATION

Les locaux désignés à l'article 2 ci-dessus et qui sont mis à la disposition de l'Occupant devront être utilisés essentiellement conformément à la spécificité technique de l'ouvrage pour des activités de formation, d'entraînement, de compétition de tennis de table et de réunions pour ses partenaires dans l'espace VIP.

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

La Commune se réservera la possibilité d'utiliser les locaux au prorata d'un temps fixé à 20 % sur l'année.

Dans l'espace sportif, seules des activités en lien avec le tennis de table pourront s'y dérouler. Les occupations liées à des activités en lien avec les services municipaux ou les écoles hennebontaises seront intégrées dans les 20 % d'occupation communale.

Dans l'espace VIP, la collectivité se réserve un droit d'occupation à hauteur de 20 % pour les activités dont elle garde l'initiative et compatibles avec la destination de cet espace.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Locaux	Club (%)	Ville (%)
Accueil public	80	20
Espace Club (dernier étage)	100	0
Salles de pratique	80	20
Espaces sportifs	80	20
Salle de musculation	100	0
Espaces annexes	80	20
Espaces VIP	80	20
Locaux techniques	80	20

Cette utilisation se fera de façon compatible et en bonne intelligence avec l'affectation du bien et le calendrier du Club sans que ne puissent y être ajoutés de marquages au sol dans l'espace de pratique. A cette fin un calendrier semestriel sera établi entre la Commune et le Club pour les espaces sportifs. Concernant les espaces VIP la Commune préviendra au minimum un mois à l'avance le Club pour leur utilisation.

ARTICLE 5 – REDEVANCE

5.1. Montant de la redevance

Conformément à l'article L. 2125-3 du Code Général de la Propriété Des Personnes Publiques, la redevance due pour l'occupation tient compte des avantages de toute natures procurés au titulaire de l'autorisation.

Parmi les avantages procurés à l'association, outre ceux liés à l'exercice de son activité, celle-ci envisage le recours au naming emportant des ressources pour l'association en raison de son occupation.

C'est ainsi que l'occupation donnera lieu au paiement d'une redevance d'un montant annuel de 50 000 € au prorata de l'occupation de l'équipement pour l'année d'entrée et de sortie de jouissance du bien.

A ce montant sera rajouté 5 % des sommes nettes perçues par l'association en raison du contrat de naming signé par elle dans le cadre du contrat de sous-occupation tel que prévu à l'article 6.2.3 de la présente convention, après distribution des éventuelles commissions d'apport d'affaire à ses intermédiaires. A cette fin, l'association procurera à la Commune tous les documents nécessaires à l'établissement de cette somme. Dans le cas, d'une signature d'un contrat de naming en cours d'année, le montant des sommes dues à ce titre par l'Occupant sera calculé sur la base de ce pourcentage au *prorota* du temps annuel restant.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

5.2. Modalités de paiement de la redevance

La redevance sera acquittée tous les semestres à hauteur de la moitié du montant de la redevance annuelle.

Elle sera versée au plus tard le 1er du mois débutant le semestre entre les mains/par virement bancaire auprès de la Trésorerie de Lorient.

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 la présente convention à l'exception d'une part, d'une impossibilité d'occuper le bien totalement ou partiellement imputable à un fait ou d'une décision de la Commune et d'autre part, de tout évènement indépendant de la volonté et de la responsabilité du Club rendant impossible l'utilisation des locaux.

5.3. Révision du montant de la redevance

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 tertiaires.

Concernant le montant dû par l'association au titre du naming il sera tributaire des sommes reçues par elle chaque année en application du pourcentage de 5 % décrit à l'article 5.1.

ARTICLE 6 – OBLIGATIONS DES PARTIES

Article 6.1 – Obligations de la Commune

La Commune s'engage :

- À ne rien faire qui puisse troubler la jouissance paisible des lieux par l'Occupant,
- À la prise en charge du Gros Entretien et du Renouvellement (GER),
- À l'entretien des coussins se trouvant en façade de l'équipement,
- À procéder à l'entretien des locaux les temps d'utilisation de ceux-ci par elle (espace VIP),
- À réaliser l'entretien hebdomadaire (1 fois par semaine) du sol de l'espace sportif tennis de table et de l'accès public par du matériel spécialisé afin de préserver les garanties « constructeurs »,
- À réaliser la mise aux normes de l'équipement relative à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Article 6.2 – Obligations de l'Occupant

Article 6.2.1 – 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, conformément à l'article 6.1 de la présente convention,

- Veillera au respect des normes applicables aux locaux et équipements mis à disposition en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité au public notamment les normes applicables aux établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur,

- Assurera sous sa responsabilité, au titre de la sécurité incendie et de la prévention des risques de panique, la surveillance de l'équipement dans les conditions fixées dans l'annexe n°2 jointe à la présente convention,

- 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 lui étant imputables qui deviendraient nécessaires aux locaux et équipements mis à disposition et que la Commune ferait, le cas échéant, exécuter pendant la durée de la convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de redevance,

- Souffrira des travaux que la Commune ferait, à son initiative, exécuter pendant la durée de la convention. L'occupation par la Commune de l'équipement pour effectuer les travaux nécessaires fera l'objet d'une réduction de la redevance annuelle au prorata de la privation de jouissance,

- 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 à l'issue d'une demande formulée par écrit,

- Pourra réaliser les petits aménagements nécessaires aux besoins de son activité après avis préalable, exprès et écrit de la Commune,

- Pourra faire apposer des panneaux publicitaires sur les emplacements prévus à cet effet à sa charge et installer des écrans et panneau LED sous le contrôle de la Commune et dans le

respect du cadre normatif relatif à la publicité conformément à la cartographie des emplacements publicitaires,

- Pourra procéder à l'installation d'un dispositif de sonorisation du complexe.

Article 6.2.2 – Charges et impositions

1 – Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation concernent les postes des dépenses suivantes : énergie ; eau ; entretien – maintenance ; contrôle périodiques (installations électriques, extincteurs, légionellose …).

La Commune assurera comme indiqué à l'article 6.1 :

- L'entretien hebdomadaire (1 fois par semaine) du sol de l'espace sportif tennis de table et de l'accès public par du matériel spécialisé afin de préserver les garanties « constructeurs »,

- La prise en charge du Gros Entretien et du Renouvellement (GER),

- L'entretien des coussins se situant en façade de l'équipement,

- Au moment de la mise en service de l'équipement, une intervention des services techniques pour assister le club dans le transfert du matériel spécifique d'animation,

- L'entretien des locaux les temps d'utilisation de ceux-ci par elle.

Ainsi, sur la base de son planning d'occupation, le Club participera aux charges sur la base du tarif voté par le Conseil Municipal chaque année. Le montant de la participation du Club est plafonné à 30 000 euros. Une rencontre annuelle interviendra chaque année entre les parties concernant notamment cette participation.

Il s'engage à un comportement vertueux en matière de consommation d'énergie et à respecter les règles de procédure qui pourraient lui être signifiées dans ce domaine ainsi qu'à faire appliquer la règlementation et ses éventuelles évolutions. Un état précis de la consommation des différents fluides lui sera communiqué, au minimum une fois par an, et sera analysé conjointement lors de la visite annuelle.

2 – Impositions

L'Occupant s'acquittera de la redevance ordures ménagères récupérable au prorata de son temps d'occupation.

La taxe foncière est à la charge de la Commune.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Article 6.2.3 – Sous-location et cession de droits

L'Occupant pourra sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements mis à sa disposition sous réserve de l'accord préalable de la Commune sollicité par demande écrite envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception. Cette sous-location se fera dans le cadre des règles en vigueur notamment relative aux obligations de publicité et de mise en concurrence.

Dans ce cadre l'Occupant pourra recourir au naming de l'équipement sportif qui sera constitutive également d'une sous-occupation. La Commune devra disposer de l'ensemble des documents contractuels liés à ce procédé et pourra ne pas donner son accord comme indiqué *supra*.

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

ARTICLE 7 – 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 5 jours suivant la fin de la présente convention.

En cours d'utilisation de l'équipement, il pourra également être procédé à un état de lieux contradictoire dont la date fixée d'un commun accord entre la Commune et l'Occupant un mois avant celui-ci.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

L'Occupant devra en premier lieu souscrire une assurance couvrant les risques locatifs pour les biens occupés d'un montant minimum de couvrant la reconstruction à l'identique.

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande de la commune.

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.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande de la Commune.

ARTICLE 9 - RESILIATION

Article 9.1 – Résiliation à l'initiative de la Commune

Article 9.1.1 – 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 trente jours 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 15 jours à compter de sa réception.

Article 9.1.2 – Résiliation pour motif d'intérêt général

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

Cette résiliation donnera lieu au paiement d'une indemnité couvrant le préjudice subi par l'occupant sur présentation, par celui-ci, de justificatifs.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de la Commune.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Article 9.2 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant pourra, à tout moment et pour tout motif, résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité. Le montant de la redevance d'occupation sera proratisé à la date de résiliation de la présente convention.

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 10 – AVENANT

Si les conditions d'occupation venaient à évoluer, il pourra être envisagé la signature d'un avenant entre les parties.

ARTICLE 11 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, seul le Tribunal Administratif de Rennes sera compétent pour en connaître.

ARTICLE 12. FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Envoyé en préfecture le 02/09/2022
Reçu en préfecture le 02/09/2022
Affiché le
ID : 056-215600834-20220901-D202209002A-DE

Fait à HENNEBONT_____(lieu), le_____(date)

En trois exemplaires originaux.

Pour la Commune

_____(Signature)

Pour l'Occupant

_____(Signature)

Annexes :

- ANNEXE 1 : Plan du bâtiment
- ANNEXE 2 : annexe mentionnée à l'article 6.2.1. (Obligations ERP / sécurité incendie)