



**CONVENTION VALANT AUTORISATION  
D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU  
DOMAINE PUBLIC**

**Mise à disposition des locaux de l'ancienne  
école publique de Saint Pierre-la-Vieille**

---

Entre,

La **Commune de Condé-en-Normandie**, sise Place de l'Hôtel de Commune, représentée par son Maire en exercice, Madame VALERIE DESQUESNE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°XXXX et de l'article L 2122-22 du Code général des Collectivités Territoriales,  
Ci-après dénommé(e) « la Commune »,

**D'une part,**

**&**

L'association loi 1901, dénommée « **Hêtre et Savoir** », dont le siège XXX, dont les statuts sont parus au Journal Officiel le 30 novembre 2022, sous le numéro W144004622 et le Numéro SIREN 923 205 348,

ci-après dénommé(e) « l'occupant ».

**D'autre part,**

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| Préambule .....  | 4  |
| Titre 1 - Dispositions relatives à la convention .....                                   | 4  |
| Article 1 – Objet de la convention .....   | 4  |
| 1-1 - Principe général .....   | 4  |
| 1-2 - Désignation de la mise à disposition .....   | 4  |
| Article 2 – Durée de la convention .....   | 5  |
| Titre 2 - Conditions d'utilisation par le preneur .....                                  | 5  |
| Article 3 - Conditions générales de l'exploitation.....                                  | 5  |
| 3-1 - Obligation d'occupation personnelle .....  | 6  |
| 3-2 - Conditions relatives au personnel .....  | 6  |
| Titre 3 - Conditions d'occupation.....   | 6  |
| Article 4 - Conditions générales de l'occupation des locaux .....                        | 6  |
| Article 5 - Conditions de prise de possession de l'emplacement par l'occupant.....       | 6  |
| Article 6 – Maintenance et entretien des locaux .....                                    | 7  |
| 6-1 - Entretien général des lieux.....   | 7  |
| 6-2 - Entretien et maintenance des abords de l'école.....                                | 7  |
| Article 7 – Stockage des poubelles évacuation des déchets .....                          | 7  |
| Article 8 – Expiration de la convention.....   | 7  |
| Titre 4 - Dispositions financières .....   | 8  |
| Article 9 - Redevance d'occupation du domaine public liée à l'occupation des locaux..... | 8  |
| 9-1 - Calcul de la redevance .....   | 8  |
| 9-2 — Intérêts moratoires .....  | 8  |
| 9-3 — Révision de la redevance.....  | 8  |
| Article 10 - Dépôt de garantie .....   | 8  |
| Article 11 – Abonnements et charges .....  | 9  |
| Titre 5 - Dispositions relatives aux assurances .....                                    | 9  |
| Article 12 – Obligation d'assurance de l'occupant .....                                  | 9  |
| 12-1 - Contenu minimal imposé de la police d'assurance de l'occupant .....               | 9  |
| 12-2 - Effectivité de la police d'assurance de l'occupant.....                           | 10 |
| Article 13 – Responsabilité de l'occupant .....  | 10 |
| Article 14 - Renonciation à recours .....  | 10 |

|   |    |
|---|----|
| Titre 6 – Dispositions relatives aux motifs de résiliation..... | 10 |
| Article 15 – Principe général.....                              | 10 |
| Article 16 – Résiliation de la convention .....                 | 11 |
| 16-1 - Résiliation après mise en demeure restée vaine.....      | 11 |
| 16-2 - Résiliation de plein droit.....                          | 11 |
| 16-3 - Résiliation pour un motif d'intérêt général.....         | 11 |
| Titre 7 - Dispositions finales .....                            | 11 |
| Article 21 - Compétence de juridiction.....                     | 11 |

## Préambule

La Commune de Condé-en-Normandie autorise le bénéficiaire de la convention à occuper le domaine public ci-après désigné, pour utiliser à ses frais les locaux de l'ancienne école publique de la commune déléguée de Saint Pierre-la-Vieille.

Compte tenu de l'occupation du domaine public à titre privatif, les conditions de l'occupation liées à cette activité sont soumises à des règles strictes définies dans la présente convention, que l'occupant s'oblige à respecter. Toute violation des dispositions de la présente convention entraînera sa résiliation unilatérale dans les conditions fixées par la présente.

## Titre 1 - Dispositions relatives à la convention

La présente convention est relative à l'occupation du domaine public. En application des articles L 2122-2 et L 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques elle est, par nature, **temporaire, précaire et révocable**.

### Article 1 – Objet de la convention

#### 1-1 - Principe général

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions d'occupation administratives, techniques et financières des locaux de l'ancienne école publique de la commune déléguée de Saint Pierre-la-Vieille.

La Commune demeure libre d'accorder des conventions de même type sur son territoire sans que l'occupant puisse demander d'indemnité.

#### 1-2 - Désignation de la mise à disposition

La Commune autorise l'occupation du domaine public et met à disposition de l'occupant l'ancienne école publique comprenant notamment les espaces suivants :

- Salle de classe 49 m<sup>2</sup>
- Dortoir 25 m<sup>2</sup>
- Salle de jeu 50.3 m<sup>2</sup>
- Réfectoire 25 m<sup>2</sup>
- Cuisine 18.7 m<sup>2</sup>
- Couloir 28 m<sup>2</sup>
- Salle des prof 12 m<sup>2</sup>
- Toilettes intérieures 5.7 m<sup>2</sup>
- Salle de classe 42 m<sup>2</sup>
- Toilette extérieurs 15 m<sup>2</sup>
- Cour de récréation et espaces verts attenants

Il s'agit d'une partie de l'ensemble immobilier cadastré n°653AB0037 (renseignements d'urbanisme annexe 1), aménagé par la Commune avec les équipements et mobiliers recensés comme suit en l'état :

- U Cuisine équipée de piano de cuisson, réfrigérateurs, congélateurs, étagère de rangement.
- U Couchettes
- U Classes composées de tables, chaises, armoires, et tableaux et étagères qui garnissent les murs.

A titre indicatif, l'inventaire pourra éventuellement évoluer en fonctions des effectifs des écoles publiques de la Commune.

L'occupant fera son affaire du matériel informatique nécessaire au fonctionnement de l'école, la commune n'engagera aucun frais pour équiper les locaux. Il est seulement consenti de laisser en place le tableau interactif : actuellement hors service, l'occupant devra se charger de demander des devis en vue de sa réparation éventuelle à ses frais.

**Les deux appartements localisés sur la même parcelle et leurs dépendances éventuelles sont exclus de la présente convention.**

**De même, les greniers restent de la jouissance de la Commune et sont exclus de la présente convention.**

**L'occupant assumera, sur le site, ses responsabilités de preneur.**

### **1-3 - Modalités de la mise à disposition**

L'ensemble immobilier mis à disposition par la Commune est destiné à une activité de gestion d'une école hors contrat appliquant des pédagogies alternatives adaptées aux besoins des différents publics.

L'occupant poursuivra également une activité de formation et d'éducation, de sensibilisation à l'éco-préservation de la biodiversité, de l'organisation d'action, d'ateliers, d'animation, d'événements festifs, en lien avec ses statuts, quel que soit le jour de la semaine ou la période de l'année.

Il ne pourra pas être accueillis plus 50 personnes dans les locaux mis à disposition.

Les équipements et leurs installations doivent être et demeurer conformes aux règlements en vigueur et aux normes qui les concernent.

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

La présente convention est conclue pour une durée d'**une (1) année** à compter du 1<sup>er</sup> août 2023 soit jusqu'au 31 juillet 2024. Elle est reconduite annuellement de manière tacite, deux (2) fois maximum (soit un terme maximum prévu au 31 juillet 2026).

Elle peut être dénoncée par l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

## **T**itre 2 - Conditions d'utilisation par le preneur

### **Article 3 - Conditions générales de l'exploitation**

### **3-1 - Obligation d'occupation personnelle**

L'occupant est tenu, sous peine des sanctions prévues ci-après, d'occuper et d'utiliser personnellement et d'une façon continue les locaux conformément à l'activité définie dans la présente convention, à ses frais, risques et périls.

L'occupant ne pourra céder son droit d'utilisation du site, ni le mettre à disposition, même à titre gracieux.

Sont interdits la sous-location, la sous-occupation même à titre gratuit, la mise en location gérance, la cession de la convention à un tiers.

La Commune devra valider sans délai de tout changement de la nature juridique du bénéficiaire.

### **3-2 - Conditions relatives au personnel**

1. Le personnel attaché à l'activité de l'occupant est embauché directement par l'occupant utilisateur et dépend exclusivement de ce dernier qui en tant qu'employeur assure les rémunérations, charges sociales et fiscales y afférent.

2. L'occupant en sa qualité d'employeur devra régler toutes les difficultés pouvant survenir entre lui et ce personnel. Il lui appartient notamment de solliciter en temps utile toutes les autorisations nécessaires et respecter l'ensemble des règles du droit du travail.

## **T**itre 3 - Conditions d'occupation

### **Article 4 - Conditions générales de l'occupation des locaux**

L'occupation de l'emplacement attribué à l'occupant est consentie aux conditions générales suivantes :

1. L'occupant assume, sur l'ensemble de l'emplacement, ses responsabilités d'utilisateur. Il lui incombe de respecter toutes les règles juridiques, fiscales et administratives liées à son activité.

2. L'occupant assure l'organisation la gestion de son établissement de manière à ce que les bonnes mœurs soient respectées.

3. Toute manifestation devra respecter la réglementation en vigueur et sera soumise à une autorisation préalable de la Commune.

### **Article 5 - Conditions de prise de possession de l'emplacement par l'occupant**

1. L'occupant prendra possession des lieux mis à sa disposition en l'état sans pouvoir exiger aucune réduction de redevance, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

2. Un état des lieux contradictoire devra être dressé avant la prise de possession de l'ancienne école.

## Article 6 – Maintenance et entretien des locaux

### 6-1 - Entretien général des lieux

L'occupant devra assurer l'entretien et la maintenance des lieux par un personnel qualifié et procéder à toutes les réparations et remises en état courantes qui pourraient s'avérer nécessaire tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

### 6-2 - Entretien et maintenance des abords de l'école

L'occupant devra s'assurer de l'entretien des abords immédiats du bâtiment et de ses parties extérieures.

## Article 7 – Stockage des poubelles évacuation des déchets

Les poubelles et déchets doivent être stockés dans un lieu respectant les mesures d'hygiène en vigueur.

L'évacuation des déchets, quelles que soient leurs natures est à la charge exclusive de l'occupant qui devra les évacuer par ses propres moyens et à ses frais.

Les poubelles publiques ne devront en aucun cas être utilisées. Aucun dépôt au sol ne sera toléré.

## Article 8 – Expiration de la convention

1. A l'échéance de la convention, à son terme normal ou à un terme anticipé, quel qu'en soit le motif, les locaux mis à la disposition de l'occupant seront restitués à la Commune en parfait état d'entretien.

2. Un état des lieux contradictoire interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin. Ce jour-là, les locaux et abords devront être nettoyés et vidés de toute installation et de tout objet dont l'occupant est propriétaire.

3. En tant que de besoin, et au vu notamment de l'état des lieux contradictoire de prise de possession et de l'état des lieux contradictoire de fin d'exploitation, la Commune et l'occupant conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de ce dernier, des travaux nécessaires à la remise en état de l'emplacement mis à sa disposition.

4. Le dépôt de garantie sera restitué à l'exploitant déduction faite du montant des redevances non payées et des éventuels travaux de remise en état dans un délai de deux mois après l'état des lieux.

## Titre 4 - Dispositions financières

### Article 9 - Redevance d'occupation du domaine public liée à l'occupation des locaux

#### 9-1 - Calcul de la redevance

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, l'ancienne école publique mentionnée dans l'objet de la présente convention et conformément aux dispositions de l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'occupant s'engage à verser à la Commune une redevance annuelle. Cette redevance est composée d'une unique part fixe d'un montant mensuel de 833 euros.

Cette redevance est versée mensuellement à terme échu à la Trésorerie générale de Vire dès réception du titre de paiement.

A titre exceptionnel, le paiement de la première mensualité due à la fin du mois d'août sera décalé d'un mois : par conséquent, à la fin du mois de septembre 2023, deux mensualités seront dues par l'occupant.

#### 9-2 — Intérêts moratoires

En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal en vigueur, conformément à l'article L 2125-5 du CG3P, (sans préjudice, d'un éventuel retrait pour faute de l'autorisation).

#### 9-3 — Révision de la redevance

1. La part fixe de la redevance sera révisée annuellement de plein droit à la date anniversaire de la date d'exécution en fonction de l'évolution de l'indice INSEE : **Indice de référence des loyers (IRL) - Base 100 au 4ème trimestre 1998 – Identifiant 001515333.**

2. L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation de la redevance stipulée ci-dessus est le dernier indice publié à la date anniversaire de l'autorisation, soit la date de commencement de l'occupation. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable par la Commune.

3. Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi était supprimé, les parties conviennent de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

### Article 10 - Dépôt de garantie

1. L'exécution régulière par l'occupant des obligations résultant de l'exploitation de l'emplacement mis à sa disposition est garantie pendant toute la durée de la convention par un dépôt de garantie d'un montant de 833 euros. Il sera encaissé à compter du 15 décembre 2023.

2. Le dépôt de garantie reste à la disposition de la Commune pendant toute la durée de la validité de la convention. La Commune pourra utiliser cette somme, aussi bien pendant la durée d'exécution



de la convention qu'à l'expiration, normale ou anticipée, de cette dernière afin de financer les travaux que la Commune serait amenée à exécuter en substitution de l'occupant dans l'intérêt du domaine public.

3. En cas d'utilisation du dépôt de garantie en cours d'exécution de la convention, un dépôt complémentaire devra être constitué dans un délai de 15 jours de la mise en demeure de la Commune, à peine de résiliation de la convention, de manière à ce que le montant initial de la garantie, défini ci-dessus, soit intégralement reconstitué.

4. Le dépôt de garantie est restitué à l'occupant à l'expiration, normale ou anticipée, de la présente convention sous réserve de la libération effective des lieux et de la parfaite remise en état de l'emplacement déduction faite :

- des sommes nécessaires au financement des travaux de remise en état que la Commune serait amenée à réaliser en substitution de l'occupant ;
- du prélèvement des sommes de toutes natures dues à la Commune et non versée par l'occupant à la date d'expiration, normale ou anticipée, de la validité de la présente convention.

### Article 11 – Abonnements et charges

L'occupant fait son affaire de la souscription des abonnements aux différents réseaux (notamment électricité et eau) nécessaires à son activité et supporte seul le coût des consommations correspondantes.

Le paiement de la taxe des ordures ménagères sera à payer dès réception de l'avis des sommes à payer émis par la Commune.

## Titre 5 - Dispositions relatives aux assurances

### Article 12 – Obligation d'assurance de l'occupant

#### 12-1 - Contenu minimal imposé de la police d'assurance de l'occupant

L'occupant s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de son choix et à communiquer chaque année une attestation justifiant cette assurance :

1. Sa responsabilité pour ses propres biens agencements, mobilier, matériel, marchandises et tous ceux dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment les risques : INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, BRIS DE GLACE, VANDALISME, etc...
2. Sa responsabilité civile, pour les dommages de toute nature occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel, de ses installations électriques ou de son personnel.
3. L'occupant s'engage à fournir avant le début de la mise à disposition une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués ci-avant.
4. L'occupant devra déclarer au plus tard sous 48 heures après sa constatation, à l'assureur d'une part, à la Commune d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

5. De même, il devra porter à la connaissance de son assureur et de la Commune, à la signature de la convention ou en cours de convention, tout risque découlant de son activité qui pourrait être considéré comme aggravant.

## **12-2 - Effectivité de la police d'assurance de l'occupant**

1. L'occupant est tenu de communiquer à la Commune, dans le délai d'un mois suivant la signature des présentes, une copie de la police d'assurances sous peine des sanctions prévues ci-après.
2. Pendant toute la durée d'exécution de la présente convention, l'occupant est tenu de justifier, à la première réquisition de la Commune, de l'effectivité de sa couverture d'assurance au moins dans les clauses imposées par ses dernières sous peine des sanctions prévues ci-après.

## **Article 13 – Responsabilité de l'occupant**

1. L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et de son utilisation des lieux.
2. L'occupant reste entièrement responsable, notamment au regard de l'application de la présente convention, des actes et infractions commis par ses préposés dans le cours de l'occupation.

## **Article 14 - Renonciation à recours**

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, l'occupant renonce à tout recours contre la Commune et ses assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens lui appartenant, à raison :

- de toutes déficiences et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs,
- des vols et dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence,
- de toutes conséquences d'une émeute, d'un attentat, avec ou sans explosif, de la force majeure, du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles,
- de tous dommages subis ou causés par les équipements et installations dont il a la charge, ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de fluide de toute nature même établies par la Commune),
- en cas d'incendie total ou partiel, il ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance.

# **T**itre 6 – Dispositions relatives aux motifs de résiliation

## **Article 15 – Principe général**

Toutes les clauses stipulées dans la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence de la Commune de Condé-en-Normandie ne sera jamais considéré comme une adhésion de sa part.

## Article 16 – Résiliation de la convention

### 16-1 - Résiliation après mise en demeure restée vaine

1. En cas de manquements graves ou prolongés aux obligations qui incombent à l'occupant en exécution des lois et règlements en vigueur, la présente convention est unilatéralement résiliée par la Commune si l'occupant n'a pas déféré, dans le délai imparti, à la mise en demeure de la Commune.
2. Le non-respect par l'occupant des obligations nées de la présente convention entraînera la résiliation unilatérale de celle-ci après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse à l'expiration d'un délai de deux mois.
3. Dans tous les cas visés dans le présent paragraphe, la résiliation, est prononcée par la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception, sans aucune autre formalité ni indemnité et sans préjudice des sommes qui pourraient lui rester dues.

### 16-2 - Résiliation de plein droit

Dans les cas suivants, la Commune peut résilier de plein droit et sans indemnité la présente convention, dans le délai de 1 mois suivant la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Non-paiement de la redevance,
- Cessation de l'activité visée de l'occupant, pour quelque raison que ce soit durant 3 mois consécutifs,
- Non communication à la Commune des documents indiqués ci-dessous :
  - Copie de la police d'assurances présentant les clauses imposées par la Commune,
  - Attestation de la constitution du dépôt de garantie prévu par la présente convention.
  - Attestation de l'effectivité de la couverture d'assurance pendant la durée d'exécution de la présente convention ;
- Sous-location totale ou partielle de l'activité, mise en gérance ou tout acte entraînant une situation de fait portant atteinte à l'utilisation personnelle du droit d'occuper le domaine public.
- Dissolution de l'association.

### 16-3 - Résiliation pour un motif d'intérêt général

La Commune peut résilier de plein droit la convention pour tout motif d'intérêt général sous respect d'un préavis de six mois, sauf urgence avérée.

## Titre 7 - Dispositions finales

### Article 21 - Compétence de juridiction

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Caen.

## Article 22 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile

- pour la Commune de Condé-en-Normandie, en l'Hôtel de Commune, Place de la Comédie, 14110  
CONDE-EN-NORMANDIE
- pour l'occupant, à son siège **XXXX**

**FAIT A CONDE-EN-NORMANDIE en double exemplaire le**

| <b>Pour l'occupant</b>                   | <b>Pour la Commune de Condé-en-Normandie</b> |
|--|--|
| <b>La Présidente,</b><br>Laurence DODIAU | <b>Le Maire</b><br>Valérie DESQUESNE         |