

CONVENTION MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

Entre les soussignés

La commune de Condé-en-Normandie,

représentée par Monsieur Sylvain Delange, en qualité de maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°[numéro] en date du 28 septembre 2026, domiciliée 2 place de l'Hôtel de ville, Condé-sur-Noireau, 14110 Condé-en-Normandie, ci-après dénommée dans la présente convention « la commune »,

d'une part,

CFDT,

Représenté par Monsieur/Madame [prénom, nom], en qualité de [qualité], dûment habilité par [type de décision et date],
Dont le siège est [adresse],

CGT,

Représenté par Monsieur/Madame [prénom, nom], en qualité de [qualité], dûment habilité par [type de décision et date],
Dont le siège est [adresse],

FO,

Représenté par Monsieur/Madame [prénom, nom], en qualité de [qualité], dûment habilité par [type de décision et date],
Dont le siège est [adresse],

ci-après dénommé dans la présente convention « les syndicats » ou « les occupants »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de mise à disposition par la commune de Condé-en-Normandie aux syndicats des locaux, propriété publique de la commune.

Article 2 – Cadre juridique

Les locaux mis à disposition sont des dépendances du domaine public communal affecté à la mise en œuvre de la politique et des missions d'intérêt général de la commune.

Étant donnée la domanialité publique des lieux, il est précisé que la présente convention d'occupation précaire n'est pas régie par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du

code de commerce (codifiant notamment les dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal). En conséquence, les occupants reconnaissent expressément l'impossibilité de création d'un fonds de commerce dans les locaux et que la mise à disposition de ceux-ci par la commune ne leur confère aucun droit au maintien, au renouvellement, ni aucune propriété commerciale.

La présente convention ne constitue pas plus un bail professionnel ou un bail d'habitation.

En outre, la présente autorisation a un caractère personnel. Les occupants s'engagent donc à informer la commune de toute modification pouvant l'affecter dans les quinze (15) jours de la survenance de l'événement à l'origine de la modification.

Article 3 – Désignation et description des biens

La commune de Condé-en-Normandie met à la disposition des occupants les locaux suivants dont elle est propriétaire :

Au sein des locaux du Pôle culturel Victor Hugo, situés 4 boulevard du 11 novembre à Condé-en-Normandie, une salle de classe située au 1^{er} étage d'une superficie de 59 m²

Les plans et descriptifs de ces locaux figurent en annexe 1.

Article 4 – Affectation

Le local mis à la disposition des occupants est affecté exclusivement à l'exercice par ceux -ci de leurs activités syndicales dans le respect de leur objet statutaire. Les occupants s'interdisent d'exercer des activités lucratives sans autorisation préalable.

Tout changement à cette affectation qui n'aurait pas été préalablement soumise à la commune et autorisée par celle-ci aurait pour conséquence la résiliation de la présente convention sans préavis, ni droit à indemnité.

Article 5 – Durée

La présente convention prend effet le 15 octobre 2026 pour une durée d'un an, soit jusqu'au 14 octobre 2027.

Elle se renouvellera ensuite par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties trois (3) mois avant le terme de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 6 – Entrée dans les lieux

La prise de possession sera constatée par un **procès-verbal d'état des lieux contradictoire qui sera annexé à la présente convention (annexe 2).**

Les occupants, qui déclarent bien connaître les lieux pour les avoir visités préalablement à la mise à disposition, prendront le local dans l'état dans lequel il se trouve sans pouvoir élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre la commune en raison de la situation ou de l'état des lieux.

Article 7 – Conditions générales d'occupation

Les occupants s'engagent à jouir des lieux à l'exemple d'un bon père de famille, tel que défini par l'article 601 du Code civil. Ils s'engagent à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et des voisins, tant à l'occasion de livraisons qu'à celles des allées et venues de leur éventuel personnel, de leurs bénévoles, des intervenants et des usagers.

Ils devront faire leur affaire personnelle à leurs risques, périls et frais sans que la commune puisse être inquiétée ou recherchée de toutes réclamations faites par les autres occupants, les voisins et/ou les tiers notamment pour des bruits, troubles de jouissance causés de fait de leur occupation ou par des personnes qu'ils auraient introduits ou laissés s'introduire dans les locaux.

En outre, les occupants ne doivent en aucun cas accomplir ou tolérer dans les lieux des actes de nature à porter un préjudice grave, direct ou indirect, à la commune ou des actes contraires à l'ordre public.

Les occupants ne peuvent élever aucune réclamation à raison du trouble ou des interruptions de service qui résulteraient de mesures de police temporaires, de travaux exécutés sur le domaine public, ni en raison d'une cause quelconque résultant du libre usage de la voie publique ou du domaine public.

Article 8 – Conditions spécifiques d'occupation

8.1 Accès

- Porte principale : Une seule clé de la porte principale sera remise à l'ensemble des occupants. Celle-ci devra obligatoirement être déposée dans la boîte à clés après chaque utilisation.
- Porte de la classe : Chaque syndicat occupant recevra une clé de la porte d'entrée.
- Boîtes à lettres et boîte à clé : La commune prendra à sa charge leur installation. Leur entretien sera à la charge des occupants.

8.2 Stationnement

Le bâtiment du Pôle culturel Victor Hugo dispose d'un parc de stationnement qui est partagé par l'ensemble des associations et organisations syndicales auxquelles sont mis à disposition des locaux. Chaque utilisateur est invité à respecter les règles de stationnement et à se garer correctement dans un esprit de civisme et de respect mutuel.

La vitesse est limitée à 10 km/heure dans l'enceinte du parc de stationnement.

8.3 Occupation

Les occupants conviennent entre eux de l'organisation de l'utilisation du local.

Chaque syndicat demeure responsable des activités qu'il organise dans les locaux.

Article 9 – Respect des règles de sécurité et gardiennage

Les locaux étant destinés à recevoir du public, les occupants s'engagent à respecter les obligations en matière de sécurité, le règlement sanitaire départemental et la réglementation nationale et locale concernant les débits de boissons.

Les occupants n'utiliseront aucun appareil dangereux, ne détiendront aucun produit explosif ou inflammable, autres que ceux autorisés pour un usage domestique courant.

Les occupants feront leur affaire de la surveillance des locaux.

Article 10 – Entretien des lieux et travaux

10.1 Entretien

Les occupants sont tenus du nettoyage et de l'entretien des locaux mis à disposition.

Pour les locaux partagés, les occupants devront se coordonner avec les autres associations occupant des locaux dans le bâtiment pour l'entretien de ces parties spécifiques.

Les occupants s'engagent à entretenir en bon état et à exécuter tous travaux de manière que les lieux mis à sa disposition soient toujours en bon état net de toutes détériorations ou dégradations de toutes sortes et conviennent à l'usage auquel ils sont destinés.

Ainsi, ils prennent les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté les locaux et font à ses frais tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature.

Les occupants souffriront que la commune fasse exécuter à leurs frais tous travaux qui se révéleraient nécessaires du fait de leur carence, constatée par une mise en demeure restée sans effet, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de redevance.

Les occupants doivent informer immédiatement la commune de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux mis à disposition, 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 elle de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis d'elle du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Les occupants doivent signaler sans délai à la commune les défauts pouvant nécessiter des interventions de sa part.

10.2 Travaux

Si des travaux devaient être réalisés par les occupants, ceux-ci devront y être préalablement autorisés expressément par la commune sans préjudice des autorisations à obtenir par ailleurs au titre d'une réglementation. Pour ce faire, ils devront adresser une demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, en présentant les travaux qu'ils entendent réaliser (notice, plan...). La commune s'engage à faire parvenir aux occupants son accord ou ses observations, ou le cas échéant son désaccord, dans un délai de deux (2) mois à compter de la transmission de la demande. À défaut de réponse dans le délai imparti, la commune est réputée avoir refusé lesdits travaux.

Les travaux devront être réalisés suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène.

Les travaux et aménagement ainsi réalisés deviendront dès leur réalisation propriété de la commune sans qu'une indemnité ne puisse être demandée.

Les occupants souffriront, sans aucune indemnité, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient leur être imposées par la commune pour l'exécution de travaux dans le bâtiment et/ou ses abords.

Lors de la réalisation de travaux, la commune s'engage à s'efforcer de limiter les troubles au bon fonctionnement de l'activité exercée.

Toutefois, les occupants seront informés au moins un (1) mois avant en cas de libération totale des lieux rendue nécessaire pour la réalisation de travaux.

Article 11 – Sous-location - cession

Il est interdit aux occupants de sous-louer tout ou partie des lieux mis à sa disposition par la présente convention.

Les occupants ne peuvent céder leur droit à la présente convention en totalité ou en partie.

Article 12 – Assurances

Les occupants ont l'obligation de souscrire, à leurs frais, une ou des polices d'assurances auprès d'une compagnie notoirement solvable, couvrant leur responsabilité civile, leurs biens propres et les risques susceptibles d'atteindre les locaux, équipements, bâtiments, objets et matériels mis à leur disposition, y compris à l'égard des tiers.

Les occupants s'engagent à en payer régulièrement les primes.

Les occupants devront justifier des différentes assurances. Toutes les polices d'assurances devront être communiquées à la commune.

Les occupants adresseront à cet effet à la commune dans un délai d'un (1) mois à compter de leur signature, chaque police et avenant éventuel.

Les occupants justifieront à la commune tous les ans (ou selon la périodicité de paiement prévue aux contrats de police d'assurance) du paiement régulier des primes d'assurances par la production d'attestations d'assurances acquittées.

Article 13 – Exclusion de responsabilité de la commune

Les occupants renoncent expressément à tout recours en responsabilité contre la commune :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou dans les dépendances des immeubles, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont la commune serait reconnue civilement responsable ;
- En cas de trouble apporté à la jouissance des occupants par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité de la commune, les occupants devant alors agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la commune.

Article 14 – Redevance et charges et taxes

La présente mise à disposition des biens est consentie à titre gratuit conformément à la délibération du conseil municipal n°[numéro] du 28 septembre 2026.

Les charges d'occupation seront à la charge de la commune.

Les occupants souscriront pour leurs besoins directement un ou plusieurs contrats avec un ou des opérateurs téléphoniques.

Article 15 – Contrôle et communication

Les occupants s'engagent à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance que la commune jugerait utile d'exercer. Ils laisseront donc les représentants de la commune et ses agents pénétrer dans les locaux pour visiter, réparer ou entretenir les lieux.

Ainsi, la commune aura droit de visiter à tout moment et en tant que de besoin, après information préalable des occupants, les locaux mis à disposition accompagnée ou non de personnes qualifiées extérieures. Les occupants remettront au service de la commune les clés permettant cette visite.

La commune pourra également faire visiter les lieux par son architecte ou mandataire pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation.

Article 16 – Modification de la convention

La présente convention pourra être modifiée par avenant.

Article 17 – Résiliation de la convention

17.1 Résiliation par la commune

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

- En cas de mise à disposition partielle ou totale des locaux sans autorisation ;
- En l'absence d'occupation des locaux pendant une durée de trois (3) mois dès lors que, dans un délai d'un (1) mois suivant la réception d'une mise en demeure envoyée par la commune par lettre recommandée avec accusé de réception, les occupants dans leur ensemble n'auront pas fait connaître les raisons de l'inoccupation des locaux ;
- En cas de non-respect de l'une des clauses essentielles de la convention ou d'un de ses avenants, dès lors que, dans un délai d'un (1) mois suivant la réception d'une mise en demeure envoyée par la commune par lettre recommandée avec accusé de réception, les occupants dans leur ensemble n'auront pas pris les mesures appropriées pour y remédier ;
- En cas de disparition juridique des occupants.

Dans ces cas de résiliation, par dérogation aux dispositions de l'article L.1311-18 du code général des collectivités territoriales, la commune ne sera pas tenue de rechercher un nouveau local aux occupants pour leur permettre de poursuivre leurs missions.

Par ailleurs, la commune pourra mettre fin à l'occupation pour un motif d'intérêt général ou pour les besoins du service public, sous réserve d'un préavis de trois (3) mois, sauf urgence.

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-18 du code général des collectivités territoriales, si la décision de résiliation à l'initiative de la commune pour un motif d'intérêt général intervient au-delà d'une durée d'occupation de cinq (5) ans, la commune sera tenue de rechercher un nouveau local présentant des caractéristiques identiques au local mis à la disposition en application de la présente convention aux occupants pour leur permettre de poursuivre leurs missions. **A défaut de faire bénéficier les occupants d'un nouveau local, la commune ne sera pas tenue au versement d'une indemnité spécifique.**

17.2 Résiliation par les occupants

Les occupants peuvent décider de cesser définitivement l'occupation des locaux mis à leur disposition avant le terme de la présente convention.

Dans ce cas, ils doivent résilier la convention en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois (3) mois.

Cette résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité.

Article 18 – Libération des lieux

En fin de mise à disposition et avant de quitter les lieux, les occupants seront tenus de remettre les lieux mis à disposition dans l'état normal d'entretien et de réparation compte tenu de leur âge.

Les occupants n'auront droit à aucune indemnité en cas de fin normale de la présente convention.

La remise des lieux sera effectuée au terme d'un état des lieux établi contradictoirement entre la commune et les occupants.

Les clés devront être restituées en totalité à la commune de Condé-en-Normandie.

Tous les dégâts ou dégradations constatés et ne résultant pas d'un usage normal seront mis solidairement à la charge des occupants. Faute pour les occupants de pourvoir à leur remise en état, il peut y être pourvu d'office, à leurs frais et risques, par la commune après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans un délai d'un (1) mois.

Article 19 – Sort des éventuels travaux

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

À défaut pour les occupants de s'être acquittés de cette obligation à l'expiration de l'autorisation d'occupation, il peut y être pourvu d'office, à leurs frais et risques, par la commune après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans un délai d'un (1) mois.

Si la commune accepte, à la demande des occupants, que les lieux ne soient pas remis en état desdits travaux, les constructions, 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 différends

Les différends découlant de la passation, de l'exécution, de l'interprétation ou de la fin de la présente convention et qui ne pourraient être résolus à l'amiable préalablement, seront soumis au Tribunal administratif de Caen.

Article 21 – Annexes

A la présente convention sont annexés les documents suivants :

- Annexe 1 : Plan et descriptif des locaux.
- Annexe 2 : Etat des lieux.

Fait à [lieu], le [date]

Pour les occupants,

CFDT,
Xxxxx XXXXXX

CGT,
Xxxxx XXXXXX

FO,
Xxxxx XXXXXX

Pour la commune,
Sylvain Delange
Maire