

Convention d'occupation temporaire du domaine public Centre Régional d'Initiation à la Rivière à Belle-Isle-en-Terre

2022 / 2027

Entre
Guingamp-Paimpol Agglomération
Et
L'association régionale Eau & Rivières de Bretagne

Entre

Guingamp-Paimpol Agglomération, dont le siège est établi 11 rue de la Trinité, 22200 Guingamp, représentée par Monsieur Vincent LE MEAUX, son Président, dûment habilité à cet effet par la Décision du Président n°2022-02-014 et par délibération DEL2021-03-032 du 23 mars 2021 portant délégation d'attribution du Conseil d'Agglomération au Président Ci-après dénommé "l'Agglomération".

D'une part,

Et

L'association Eau et Rivières de Bretagne régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est situé au 2 rue Crec'h Ugen, 22810 Belle-Isle-en-Terre, représenté par son Président, Monsieur Alain BONNEC dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu
Ci-après dénommé « l'occupant » ou « l'association »

D'autre part,

PREAMBULE

Dans le cadre du transfert de la compétence « Animation et éducation à l'environnement » à la Communauté de Communes du Pays de Belle-Isle-en-Terre, le Centre Régional d'Initiation à la Rivière (CRIR) situé sur la commune de Belle-Isle-en-Terre, a été mis à disposition de la Communauté de Communes en 2011. Le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes du Pays de Belle-Isle-en-Terre a fusionné avec six autres EPCI pour former Guingamp-Paimpol Agglomération.

Guingamp-Paimpol Agglomération exerce la compétence facultative « Education à l'environnement et à l'éco-citoyenneté », décrite de la manière suivante dans l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2018 :

- *La coordination et la mise en œuvre d'actions de sensibilisation et d'éducation à la protection de l'environnement et à l'écocitoyenneté :*
 - *A la protection des ressources naturelles et du patrimoine,*
 - *Aux économies d'eau et d'énergie,*
 - *Au développement des énergies renouvelables.*
- *Le soutien aux projets et aux actions contribuant, par leur contenu et leur dimension, à l'éducation à l'environnement, et à l'éco-citoyenneté ;*
- *La gestion d'équipements publics communautaires contribuant à l'éducation, à l'environnement, à la protection de l'environnement et à l'éco-citoyenneté.*

Guingamp-Paimpol Agglomération a décidé de mettre à disposition complète le Centre Régional d'Initiation à la Rivière. A cet effet, un appel à candidature a été lancé en décembre 2021. A l'issue de cette procédure, la candidature de l'association régionale Eau & Rivières de Bretagne a été retenue.

ARTICLE 1^{ER} : OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles Guingamp-Paimpol Agglomération autorise l'Occupant à disposer des espaces déterminés à l'article 2 de la présente convention, et, ce, dans le respect des dispositions des articles L.2121-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

ARTICLE 2 : DESIGNATION ET MISE A DISPOSITION

Art 2-1 : Les espaces occupés, situés au Centre Régional d'Initiation à la Rivière, au 2 rue Crec'h Ugen à Belle-Isle-en-Terre (22810) se composent comme suit :

- Un bâtiment nommé le Castel Mond sur 5 niveaux comprenant :
 1. Au rez-de-chaussée : Trois vestiaires, l'Aquarium des curieux de nature (espace de visite de 200 m²), une cuisine centrale, des rangements, des sanitaires,
 2. Au rez-de-jardin : une salle de classe, des bureaux, un espace restauration avec cuisine et buanderie, un hall d'entrée
 3. Au premier étage : deux salles de classes, des chambres et sanitaires, des rangements
 4. Au deuxième étage : des chambres avec sanitaires, des rangements
 5. Au troisième étage : des bureaux, des rangements, un coin repas et un grenier (non compté dans la surface louée)

Un ascenseur dessert le rez-de-jardin et les deux premiers étages.

Un monte-plat relie les deux cuisines.

Soit une surface de 1572 m²

- La parcelle B755 comprenant la cour du château sur les 4 cotés (Annexe 1) soit une surface totale de 2000 m²

- Des matériels et du mobilier nécessaires à l'exploitation et conformes à la législation en vigueur (hygiène, sécurité accueil du public et conditions de travail des salariés) dont le détail figure dans l'état des lieux (Annexe 4).

L'ensemble du site est raccordé à la chaufferie collective de la commune de Belle-Isle-en-Terre pour les besoins de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

Art 2-2 : L'Occupant déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent sans aucun recours possible contre Guingamp-Paimpol Agglomération et sans que ce dernier puisse être astreint pendant toute la durée de la présente convention à exécuter aucune réparation et aucun travaux, à l'exception des grosses réparations dues par le « propriétaire » et des interventions prévues à l'article 7-2 de la présente convention. Guingamp-Paimpol Agglomération déclare mettre à disposition un équipement conforme à l'accueil du public et notamment à l'organisation de séjours avec hébergement.

Cet équipement fait l'objet de contrôles réguliers obligatoires (Commissions de Sécurité, visites de la PMI ...).

ARTICLE 3 : DURÉE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation prendra effet le 21 février 2022, pour se terminer le 31 décembre 2027, soit une durée de 5 années 10 mois et 8 jours.

ARTICLE 4 : PROJET D'OCCUPATION

L'Occupant dispose sur les locaux décrits à l'article 2 d'une autorisation d'occuper le domaine public, et, ce, pour la durée de la présente convention. L'Occupant s'engage à occuper les locaux de manière à mettre en œuvre son projet tel qu'il est décrit en annexe 2.

ARTICLE 5 : CARACTÈRE DE L'OCCUPATION - CESSIONS ET MODIFICATIONS AFFECTANT L'OCCUPANT

Art 5-1 : Caractère de l'occupation

L'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la présente convention, tels qu'ils sont décrits à l'article 2. Cette convention étant conclue *intuitu personae*, toute cession partielle ou totale de la présente convention et sous-location des locaux décrits à l'article 2 par l'Occupant sont interdites, sauf autorisation expresse et préalable de Guingamp-Paimpol Agglomération. En l'absence d'une telle autorisation, les conventions de substitution sont entachées d'une nullité absolue, et la convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

Il est expressément rappelé que les espaces occupés constituent des biens du domaine public, et que, par conséquent, compte tenu de cette domanialité et des conséquences juridiques qui s'y attachent, à savoir le caractère temporaire, précaire et révocable de l'occupation, l'occupation du site ne peut en aucun cas constituer un droit à la propriété commerciale, ni conférer à l'Occupant notamment un droit au maintien dans les lieux, un droit au renouvellement, ou un droit à l'indemnité d'éviction. La présente convention ne confère pas à l'Occupant de droits réels.

Sous-occupation :

Toutefois, Guingamp-Paimpol Agglomération autorise l'Occupant à conclure ponctuellement des contrats de sous-occupation payants avec des tiers dénommés « sous-occupants » des locaux et installations mis à disposition. Cette sous-occupation n'est autorisée que dans le cadre des activités propres de l'Association Eau et Rivières au sein de ce site pour l'organisation de journées ou séjours liés à l'éducation, à la sensibilisation et à la formation dans le domaine de l'environnement.

Cette sous-occupation ne pourra conférer au sous-occupant plus de droits que ceux résultant de la présente convention d'occupation temporaire.

Le contrat de sous-occupation ne peut en aucun cas revêtir la forme d'un bail commercial, et l'Occupant s'oblige à rappeler au sous-occupant le régime de la domanialité publique applicable au site.

En particulier, le sous-occupant ne pourra bénéficier d'aucun droit au renouvellement en cas de résiliation de la convention d'occupation temporaire, ni aucune indemnité de la part de Guingamp-Paimpol Agglomération pour quelle que cause que ce soit.

L'Occupant demeure entièrement responsable à l'égard de Guingamp-Paimpol Agglomération des sous-occupations ainsi délivrées.

L'Occupant devra s'assurer que les éventuels sous-occupants souscrivent auprès de compagnies notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités.

Art 5-2 : Modifications affectant l'Occupant

L'Occupant a été choisi en considération de son projet, de ses compétences et de son expérience professionnelle. Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de résilier le contrat s'il estime que les changements affectant l'Occupant sont de nature à compromettre la bonne exécution du contrat.

ARTICLE 6 : PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'Occupant exerce sous sa responsabilité et à ses risques et périls, l'activité décrite en annexe 2 dans les espaces, objet de la présente convention. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde. L'Occupant s'engage à occuper les espaces aménagés dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à la sécurité du site, à l'hygiène alimentaire et sanitaire.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT RELATIVES AUX ESPACES OCCUPÉS

Art 7-1 : Destination des locaux, modification des installations

L'Occupant s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de Guingamp-Paimpol Agglomération, modifier en tout ou partie cette destination ou procéder à des aménagements irréversibles à caractère mobilier ou immobilier.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation préalable et expresse de Guingamp-Paimpol Agglomération, l'Occupant pourra exécuter à ses frais toute modification ultérieure portant sur les espaces occupés, sous la condition expresse qu'il ne soit pas porté atteinte à la conception générale des lieux, ainsi qu'à leurs caractéristiques essentielles. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes, un état des lieux contradictoire devra être établi. Il sera fait exception de cette disposition dans le cas de travaux de sécurisation suite à un sinistre dans le but de protéger les biens et les personnes de façon urgente.

Art 7-2 : Maintenance et réparations

Guingamp-Paimpol Agglomération s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité. Il s'oblige en conséquence à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

En complément, Guingamp-Paimpol Agglomération prend à sa charge les vérifications obligatoires dont gaz, électricité, Système Sécurité Incendie, ascenseur. L'occupant aura à sa charge l'accueil des différents prestataires en charge de ces vérifications obligatoires, en lien avec Guingamp-Paimpol Agglomération qui l'informerait des différentes visites en tenant compte des disponibilités de l'occupant. Ce dernier devra s'assurer que le Registre de Sécurité est rempli à chaque passage et rangé dans la boîte prévue à cet effet.

La maintenance de la chaufferie, incluse dans le tarif du KW est à la charge de la mairie de Belle-Isle-en-Terre. Il convient à l'occupant et à la mairie de conventionner ensemble sur ce point.

L'Agglomération informera et invitera l'association lors des visites de la commission de sécurité ou des autorités de tutelle et lui transmettra une copie des rapports des différents intervenants, ainsi que des contrats, documents obligatoires à la tenue du registre de sécurité du lieu. L'agglomération, au regard des différents rapports liés à la sécurité, mettra en œuvre les mesures correctives demandées par la commission de sécurité.

Enfin, Guingamp-Paimpol Agglomération garde à sa charge les réparations ou le renouvellement des équipements lui appartenant, sauf en cas de faute ou négligence de l'Occupant et sous réserve que les dits équipements soient considérés comme nécessaires au fonctionnement des lieux. Dans la mesure où des réparations ou des remplacements seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence de l'Occupant, ces derniers seraient mis à sa charge.

Toutes les demandes d'intervention qui sont à la charge de Guingamp-Paimpol Agglomération doivent transiter par le référent de l'Agglomération. A ce titre l'Agglomération fournira à l'Occupant, les coordonnées du référent et précisera la forme par laquelle l'Agglomération entend recevoir les demandes d'intervention.

L'occupant s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste de ces réparations est fixée de manière analogue à celle annexée au décret n° 87-712 du 26 août 1987.

En cas de perte, de dégradation ou de vol, la responsabilité de Guingamp-Paimpol Agglomération ne pourra être engagée.

Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment en prévenant l'occupant par ses représentants aux fins de prescrire à l'Occupant les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaire.

ARTICLE 8 : OBSERVATIONS DES LOIS, RÈGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIÈRES ET MESURES DE POLICE

L'Occupant est tenu de se conformer à toutes dispositions législatives ou réglementaires applicables à son activité. En aucun cas, l'Occupant ne pourra réclamer à Guingamp-Paimpol Agglomération une indemnité ou une réduction de redevance au motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait de la législation.

L'occupant est tenu de se conformer à toute consigne générale ou particulière, permanente ou temporaire qui serait prescrite par Guingamp-Paimpol Agglomération, dans ce cas l'occupant sera en droit de percevoir une indemnité ou une réduction de redevance proportionnelle au préjudice au motif que son activité serait entravé.

La redevance est fixée à 21 678 € par an, soit une redevance de 13,79 € par m² de surface occupée par an. Conformément à l'article L.2125.4 du CG3P, cette redevance est payable d'avance et annuellement. Elle pourra toutefois faire l'objet de versements trimestriels par virement bancaire, sur le compte ouvert au nom de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Le montant du loyer sera révisé annuellement au 1^{er} janvier de chaque année civile. Ce montant sera réévalué conformément aux taux d'indice de référence des loyers défini par l'INSEE pour la période de référence du troisième trimestre de chaque année.

ARTICLE 10 : CHARGES DE FONCTIONNEMENT

L'Occupant réglera directement les consommations d'eau et d'électricité selon les relevés de compteurs. L'Occupant devra régler la prestation de chauffage auprès de la mairie de Belle-Isle-en-Terre.

Pour ce faire, l'occupant reprendra en son nom les différents contrats d'eau, électricité, chauffage, SDE dès la mise en application de la convention.

ARTICLE 11 : IMPÔTS ET TAXES

L'Occupant acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son occupation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation aux locaux occupés, perçus soit par Guingamp-Paimpol Agglomération, soit par d'autres collectivités territoriales.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITÉ

Art 12-1 : Responsabilité civile et responsabilité professionnelle

La surveillance des lieux mis à disposition incombant à l'Occupant, Guingamp-Paimpol Agglomération est dégagee de toute responsabilité en cas d'effraction et de ses conséquences : vol, perte, et de quelques dommages que ce soit, survenant aux personnes et/ou aux biens. A l'exception des travaux réalisés par l'agglomération elle-même ou par ses sous-traitants. Dans ce cas précis, les assurances des parties concernées établiront la responsabilité de chacun.

L'Occupant garantit Guingamp-Paimpol Agglomération contre tous les recours et/ou condamnations à ce titre. L'Occupant reste responsable des dommages liés à l'exploitation de ses activités, pouvant être occasionnés aux personnes et aux biens.

Art 12-2 : Dommages aux biens

L'Occupant est seul responsable de tous les dommages, directs et indirects, quelle que soit leur nature, affectant tant les locaux mis à disposition que leurs aménagements effectués par lui ainsi que le bâtiment et ses dépendances, qu'ils résultent de son occupation et /ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre, ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par Guingamp-Paimpol Agglomération, par des tiers, ou par des usagers. A l'exception des travaux réalisés par l'agglomération elle-même ou par ses sous-traitants. Dans ce cas précis, les assurances des parties concernées établiront la responsabilité de chacun.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

Art 13-1 : Responsabilité civile et responsabilité professionnelle

En conséquence de leurs obligations et responsabilités, l'Occupant et l'Agglomération sont tenus de contracter toutes les assurances nécessaires à leurs activités et responsabilités qu'ils maintiendront pendant toute la durée du contrat.

Le propriétaire Les copie des polices d'assurance souscrites, ainsi que les attestations de l'occupant justifiant de leur paiement seront annexées au présent contrat (annexe 3).

L'occupant fournira son attestation d'assurance chaque année à l'Agglomération.

Art 13-2 : Dommages aux biens

L'Occupant devra s'assurer pour l'ensemble des risques locatifs, ainsi que des risques d'exploitation et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages aux biens mis à disposition ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et les cotisations.

Il devra fournir à Guingamp-Paimpol Agglomération les attestations justifiant de la souscription des garanties nécessaires et leur paiement ainsi que la copie des polices d'assurances souscrites. L'Occupant renonce à tout recours contre Guingamp-Paimpol Agglomération.

Guingamp-Paimpol Agglomération s'engage à garantir ses responsabilités en tant que « propriétaire » des ouvrages mis à disposition.

ARTICLE 14 : RÉSILIATION POUR FAUTE DE L'OCCUPANT

Il pourra être mis un terme à la convention d'occupation, avant la date d'expiration prévue à l'article 3, en cas de manquement grave et/ou prolongé et/ou renouvelé aux obligations qui incombent à l'Occupant en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la convention d'occupation.

A moins que les manquements de l'Occupant ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, Guingamp-Paimpol Agglomération pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire de la convention sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant et restée sans effet à expiration d'un délai d'un mois.

Les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à Guingamp-Paimpol Agglomération, sans atteinte au droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues. Toutefois, le constat contradictoire prévu à l'article 17 est effectué à la date de départ notifiée par Guingamp-Paimpol Agglomération dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

ARTICLE 15 : RÉSILIATION POUR MOTIFS TIRES DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Guingamp-Paimpol Agglomération peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général. La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de 3 mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu de domiciliation de l'Occupant.

Le constat contradictoire prévu à l'article 17 s'effectue à la date de départ de l'Occupant telle que notifiée par Guingamp-Paimpol Agglomération dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

Si l'autorisation d'occupation du domaine public était retirée, avant l'expiration du terme fixé, pour un motif d'intérêt général, l'Agglomération devrait rembourser à l'occupant la partie du loyer correspondante et verser à ce dernier une compensation pour les dommages occasionnés (perte de recettes, dédommagements des groupes ou des fournisseurs).

ARTICLE 16 : AUTRES CAS DE RÉSILIATION

Art 16-1 : Résiliation par Guingamp-Paimpol Agglomération

Guingamp-Paimpol Agglomération pourra résilier de plein droit la convention d'occupation sans formalité judiciaire lorsqu'après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention d'occupation, soit explicitement, soit implicitement après mise en demeure restée sans réponse pendant un délai d'un mois.

Le constat contradictoire prévu à l'article 17 s'effectuera à la date de départ qui sera notifiée par Guingamp-Paimpol Agglomération dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la convention.

Art 16-2 : Résiliation par l'Occupant

L'Occupant peut à tout moment résilier la présente convention sous réserve d'un préavis de trois mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, l'Occupant renonce à toute indemnité en sa faveur y compris à toute éventuelle indemnité de rachat de ses investissements sur le bâtiment.

ARTICLE 17 : ETAT DES LIEUX

Les locaux seront remis à l'Occupant après état des lieux dressé contradictoirement entre Guingamp-Paimpol Agglomération et l'Occupant, comme il est indiqué à l'article 2, et joint en annexe 4 de la présente convention. Les mêmes opérations seront effectuées lors de l'expiration de la convention d'occupation, pour quelque cause que ce soit.

La comparaison des états des lieux servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge de l'Occupant, ainsi qu'il a été dit à l'article 7.

ARTICLE 18 : DOCUMENTS CONTRACTUELS

La convention se compose du présent document et de ses 4 annexes ci-après désignées :

- Annexe 1 – Extrait cadastral du site
- Annexe 2 – Projet de l'occupant
- Annexe 3 – Assurances de l'occupant
- Annexe 4 – Etat des lieux

ARTICLE 19 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de Rennes

Fait, le 11 février 2022

En deux exemplaires originaux.

Pour Eau et Rivières de Bretagne
Le Président,
Alain Bonnec

Pour Guingamp-Paimpol Agglomération
Le Président,
Vincent LE MEAUX

