

**Convention d'occupation
temporaire du domaine
public de la ville pour
l'animation et la gestion de
l'ancienne école Maurice
Fonvieille**

Convention n° 2023-12-CON-JU-04

Annexée à la délibération du Conseil municipal n° 202312DEACXX du 12/12/2023



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

ENTRE :

La Ville de PIBRAC, représentée par son Maire en exercice, Madame Camille POUPONNEAU, dûment habilité à cet effet par délibération n° 202312DEACXX en date du 12 décembre 2023,

Ci-après dénommée « la Ville »,

D'UNE PART,

Et

La XXX représentée par XXX,
Domiciliée XXXX,

Ci-après dénommée « l'occupant »,

D'AUTRE PART,

EXPOSÉ PREALABLE :

La Ville est propriétaire des locaux de l'ancienne école élémentaire Maurice Fonvieille, situés sur l'esplanade Sainte-Germaine. Ces bâtiments sont vides depuis septembre 2022. Ils sont inclus dans le périmètre de l'étude Cœur de ville mené par Toulouse Métropole, consacrée au réaménagement du centre-ville. Cette étude représente une opportunité pour y intégrer des options sur le devenir de ces bâtiments.

Aucune utilisation de l'ensemble du site dans l'immédiat n'étant en projet, l'occupation temporaire de l'ancienne école élémentaire Maurice Fonvieille a semblé un projet adéquat pour participer à rendre l'esplanade Sainte-Germaine plus vivante et y tester de futurs usages possibles de ce site dans le cadre du réaménagement du centre-ville.

C'est dans ce contexte que la Ville de Pibrac a organisé un appel à projets pour recueillir l'intérêt et le projet de potentiels futurs occupants pour ce lieu puis mis en place une concurrence préalable à l'attribution d'une autorisation d'exploitation de l'ancienne école Maurice Fonvieille. L'occupant correspond au candidat retenu à la suite de cette mise en concurrence.

Cette mise à disposition est encadrée par la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 | OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités selon lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public communal, à occuper, à titre précaire et révocable, l'ancienne école élémentaire Maurice Fonvieille située sur l'esplanade Sainte-Germaine à Pibrac et à y développer une activité de gestion quotidienne du lieu et d'animation ainsi que les activités définies à l'article 4.4 de la présente convention.

ARTICLE 2 | DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public communal et est soumise aux règles de la domanialité publique. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux ou quelque autre droit.

Il est possible à l'occupant de sous-louer, de prêter, ou de céder en tout ou partie son droit d'occupation temporaire accordé par la Ville sur le lieu.

La gestion de ces nouvelles occupations du lieu sera gérée par l'occupant signataire de la convention. L'occupant devra informer la Ville de toute nomination d'un nouveau responsable affecté à la gestion des espaces occupés.

ARTICLE 3 | MISE A DISPOSITION

3.1 – DESTINATION

La présente autorisation est accordée à titre précaire et révocable, et s'étendra jusqu'au 31 décembre 2024. Elle peut être reconduite tacitement deux fois pour un an.

3.2 – DESCRIPITIF DE L'EMPLACEMENT – AMENAGEMENTS

Le site est composé de 1 000m² répartis sur 3 bâtiments (hors bâtiment de la Maison des Citoyens) et 400m² de cour. Le bâtiment de la Maison des Citoyens également dans l'ensemble du site et ses abords ne sont pas concernés par cette convention. Les plans du site et des bâtiments sont disponibles en annexe. L'accès aux salles du bâtiment 3 est fixé sous condition d'accord de la Ville en prenant en compte l'évolution des besoins du projet d'occupation temporaire et de ceux de la Ville.

Les accès au site se font via les deux entrées situées côté esplanade. L'accès à proximité de la basilique Sainte-Germaine donne sur la propriété du prieuré. Actuellement, l'accès par la rue principale est conditionné par les horaires d'ouverture de la Maison des citoyens.

En rez-de-chaussée, le bâtiment 1 comprend trois salles communicantes de 64m², 120m² et 75 m² et deux groupes sanitaires. Le bâtiment 2 comprend une salle de 61m². Le bâtiment 3 ne comprend pas de salle en rez-de-chaussée. La cour de 400m² comptent 2 préaux abrités. En rez-de-chaussée, trois sanitaires sont accessibles par la cour.

Les premiers étages des bâtiments sont composés de trois pièces distinctes communicantes entre elles. Seul le bâtiment 3 compte un deuxième étage également composés de trois pièces distinctes et d'un sanitaire à chaque étage.

Le matériel et les équipements de l'occupant sont et restent propriété de l'occupant. Les éléments présents dans l'ancienne école feront l'objet d'un état des lieux entre la ville et le signataire de la convention.

L'aménagement intérieur est à la charge de l'occupant. Le matériel et les équipements de l'occupant sont et restent propriété de l'occupant. Tout projet d'aménagement devra être soumis à la validation de la Ville.

La Ville pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier le respect par l'occupant de toutes les obligations figurant à la présente convention, notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Le représentant de la Ville disposera à tout moment d'un droit de visite sur l'aménagement sans que l'occupant ne puisse, pour quelque motif que ce soit, lui en interdire l'accès.

3.3 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'occupant s'engage à jouir raisonnablement des lieux mis à disposition et à les entretenir à ses frais, risques et périls. Cette obligation recouvre ce qui relève communément de l'entretien locatif (réparations courantes et entretien).

L'occupant est tenu de maintenir quotidiennement le lieu mis à disposition en parfait état de propreté et d'entretien. Notamment, il se chargera de l'entretien et du nettoyage des équipements et matériels ainsi que de l'évacuation quotidienne des ordures ménagères et de l'enlèvement du verre, cartons et autres emballages. L'occupant doit prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs nuisibles.

A la date de fin de cette présente convention, la Ville est en droit d'exiger la remise en l'état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de l'occupant.

3.4 – AMENAGEMENT, MODIFICATION DES LIEUX

Il est interdit d'introduire sur l'emplacement tout matériel et/ou équipement étranger à l'activité qui y est exercée régulièrement, de modifier significativement en quelque façon que ce soit le lieu, sans autorisation préalable écrite de la Ville.

Toute modification éventuelle des lieux, mise en place d'enseigne ou de publicité est interdite sans l'autorisation préalable expresse de la Ville.

Les frais de remise en état auquel des modifications auraient été apportées sans autorisation écrite de la Ville seront à la charge de l'occupant.

ARTICLE 4 | CONDITIONS D'EXPLOITATION

4.1 – ENGAGEMENTS DE L'OCCUPANT

L'occupant s'engage à accepter et respecter fermement chaque clause et obligation résultant de la présente convention.

4.2 – AUTORISATIONS

L'occupant s'engage à se munir de toutes les autorisations nécessaires à son activité, de telle sorte que la Ville ne soit jamais mise en cause pour quelque raison que ce soit, à un titre quelconque.

4.3 – CONDITIONS FINANCIERES

La Ville met le lieu à disposition de l'occupant gestionnaire du lieu qui se rémunère sur ses recettes. Le gestionnaire met en place un modèle économique basé sur la sous-location d'espaces à d'autres structures et de mise en place d'activités commerciales propres. Les projets d'occupation temporaire présentant par nature des incertitudes quant aux taux d'occupation ou encore aux charges, il est fixé une redevance trimestrielle sur les surfaces dites commercialisables occupées (hors espaces de circulation, espaces communs, locaux techniques et sanitaires) en accord avec l'occupant.

Conformément aux articles L. 2125-1 et L. 2125-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, en contrepartie de l'occupation de l'ancienne école Maurice Fonvieille, il est prévu le versement à la Ville de Pibrac d'une redevance d'occupation de 3€ le mètre carré pour les salles du rez-de-chaussée et 2€ le mètre carré pour les salles à l'étage pour le bâtiment 1 et de 2€ le mètre carré pour les salles du bâtiment 2, soit un total maximum de 1 889€ par trimestre pour l'ensemble du bâtiment 1 et de 494€ maximum par trimestre pour l'ensemble du bâtiment 2.

Le prix fixe de la redevance d'occupation temporaire prend en compte la participation des occupants à la conservation du domaine public, à la réalisation de travaux nécessaires à leurs activités, à l'entretien du lieu ainsi qu'à la prise en charge par les occupants des charges du bâtiment estimés à 35 000€ HT par an (estimation réalisée sur l'année 2022 sur la base des consommations en 2021) et à la mise à disposition temporaire d'espaces extérieurs comme lieu de stockage ou d'activités temporaires pour des manifestations ayant lieu sur l'esplanade Sainte-Germaine.

4.4 – ACTIVITE

L'occupant est tenu d'utiliser les lieux conformément à son activité telle que désignée ci-après :

- une activité de gestion quotidienne et d'animation du lieu ;
- une activité d'animation via la mise en place d'un tiers-lieu regroupant des activités culturelles ;
- de la location d'espace de travail et de lieu de convivialité et restauration ;
- une activité d'enseignement en langue régionale.

D'une manière générale, l'occupant devra se conformer très rigoureusement aux lois, aux règlements et aux usages en vigueur en la matière, et aux règles de la présente convention ou à celles que la Ville pourrait être amenée à préciser ultérieurement.

Il appartiendra à l'occupant d'être en règle avec les dispositions législatives et réglementaires concernant notamment l'inscription au registre du commerce, la déclaration de colportage, toutes les infractions à la législation en vigueur pouvant constituer une faute lourde entraînant, sans préavis, la révocation de l'autorisation d'exploitation.

Si des locaux étaient amenés à être vacants, la Ville se réserve le droit en accord avec le gestionnaire de proposer ces espaces pour une relocalisation temporaire d'une activité associative ou municipale.

Le bâtiment 3 sera mis à disposition sous condition de l'évolution du projet d'occupation temporaire et des besoins de relocalisation temporaire d'une activité identifiée par la Ville.

4.5 – REGLES DE SECURITE ET D'HYGIENE ALIMENTAIRE, HYGIENE PUBLIQUE ET RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

L'occupant s'engage à exercer son activité en prenant toute garantie nécessaire au respect de la législation en matière de sécurité, d'hygiène et d'environnement.

Au titre de la sécurité, l'occupant est tenu de se conformer aux lois et règlements applicables, présents ou à venir, à l'activité qu'il est autorisé à exercer, et notamment en matière de sécurité des établissements recevant du public.

Il s'obligera à exploiter, à ses risques et périls et conformément à leur affectation, les emplacements de stationnement qu'il sera autorisé à occuper.

L'occupant devra respecter toutes les mesures qui pourraient être prises par Madame le Maire au titre de son pouvoir de police.

Il demeure responsable de la sécurité des biens et des personnes sous sa garde ou son contrôle, ainsi que des vols et dégradations survenant sur les emplacements mis à disposition.

Au titre de l'hygiène alimentaire, les dispositions relatives à l'hygiène publique devront être respectées ainsi que celles figurant dans l'arrêté du 21 décembre 2009 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, et le règlement CE 852/2004 du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène alimentaire.

4.6 – LIMITATION DES NUISANCES OLFACTIVES ET SONORES

Conformément à la réglementation en vigueur, l'occupant est tenu de limiter, par tous les moyens possibles, les nuisances olfactives et sonores de jour comme de nuit qui pourraient être engendrées par son activité.

4.7 – CHARTE DE FONCTIONNEMENT

Une fois la convention signée, une charte régissant les modalités de fonctionnement de l'ancienne école Maurice Fonvieille (clés, alarme, état des lieux, mobiliers présents...) sera établie entre l'occupant et la Ville.

ARTICLE 5 | ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux et un inventaire seront dressés par la Ville, en présence de l'occupant.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra évacuer les lieux occupés et remettre les lieux en l'état, à ses frais. A défaut, la Ville utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet sous un (1) mois, la Ville se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 7 | DOMMAGES, RESPONSABILITE, ASSURANCES

L'occupant devra garantir sa responsabilité vis-à-vis de la Ville et des tiers en raison des dommages pouvant être causés notamment par lui-même, ses employés, ses clients, son matériel d'exploitation et ses installations.

Il reste seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et de son exploitation. La responsabilité de la Ville ne pourra être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait de l'occupation et de l'exploitation de l'occupant, ou de sa négligence.

L'occupant s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance de son choix :

- les risques locatifs (responsabilité locative pour les bâtiments) ainsi que les agencements, mobiliers et matériels qui lui sont confiés par la Ville ;
- les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, dégât des eaux, vol, bris de glace, vandalisme et détériorations ;
- ses propres biens, agencements, mobiliers, matériels et marchandises et tout ce dont il serait détenteur, pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité ;
- sa responsabilité civile.

Les copies des polices ou attestations correspondantes souscrites par l'occupant devront être remises à la Ville. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours par laquelle l'occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la Ville et ses assureurs en cas de tout dommage survenant aux biens de l'occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes.

L'occupant devra déclarer, sous 48 heures, à la Ville d'une part et à son assureur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

La non possession par l'occupant de ces polices d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances, entraîneront la résiliation unilatérale et sans indemnité de la convention par la Ville.

ARTICLE 8 | DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties, et est conclue jusqu'au **31 décembre 2024**. Elle peut être reconduite tacitement deux fois pour un an.

Au terme de la convention, quelle qu'en soit la cause (expiration normale ou résiliation), l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité. Il sera tenu d'évacuer les lieux occupés dans un délai de 15 jours. A défaut, il sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité de 70€ sous réserve de tout autre droit ou recours de la Ville.

ARTICLE 9 | RESILIATION DE LA CONVENTION

9.1 – A L'INITIATIVE DE LA VILLE, DANS LES CAS SUIVANTS :

- en cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention ;
- en cas d'atteinte à la salubrité ou à la santé publique ;
- pour un motif d'intérêt général, et notamment en cas de réalisation de travaux d'aménagement par la Ville, dans le respect d'un délai de préavis de 2 mois ;
- en cas de disparition de la société ou de disparition de l'immeuble. La résiliation sera alors de droit et opérée de façon immédiate.

Dans les deux premiers cas, l'occupant sera mis en demeure de respecter ses obligations et la convention sera résiliée à l'issue d'un délai d'un (1) mois faute de réponse de l'occupant.

9.2 – A L'INITIATIVE DE L'OCCUPANT

La convention peut être résiliée à la demande de l'occupant, par demande écrite motivée, sous réserve d'une demande adressée à la Ville avec un préavis de trois semaines.

En cas de condamnation pénale de l'occupant ou tout autre motif le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité, la présente convention sera alors résiliée sans délai.

Enfin, la convention pourra également faire l'objet d'une résiliation dans le cadre d'un commun accord entre les parties.

Dans tous les cas, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement.

ARTICLE 10 | RECOURS

Tribunal Administratif de Toulouse
68 Rue Raymond IV
31000 TOULOUSE
greffe.ta-toulouse@juradm.fr

La présente convention comporte neuf pages et trois pages d'annexe.

Fait en deux exemplaires.

À PIBRAC,

Le 20 décembre 2023,

L'Occupant,

La Ville de Pibrac,
Représentée par son Maire,
Mme POUPONNEAU Camille



ANNEXE 1 – PLAN DES BATIMENTS DE L'ANCIENNE ECOLE ELEMENTAIRE MAURICE FONVIEILLE





ANNEXE 2 – CALENDRIER INDICATIF DES MANIFESTATIONS SE DEROULANT SUR L'ESPLANADE

Ce calendrier est proposé à titre indicatif des manifestations ayant lieu sur l'esplanade et pouvant solliciter des espaces sur l'ancienne école pour appuyer la tenue de ces manifestations.

- Pibrac en scène : des représentations théâtrales sont organisées dans toute la ville durant le mois de juin avec la participation des écoles et compagnies de théâtre. La cour de l'école accueille généralement certaines séances le soir.

- Repas des aînés : a lieu généralement fin mai ou début juin. Organisé par la ville, les aînées de plus de 67 ans sont conviés à un repas et temps convivial sous un chapiteau qui est monté pour l'occasion sur l'esplanade.

- Marché gourmand : l'occasion pour tous de se retrouver autour de plusieurs food trucks et de partager un moment convivial.

- Forum des associations : le rendez-vous de la rentrée scolaire pour toutes les associations de la ville et les Pibracais afin de découvrir les activités associatives sur la ville.

- Festival Pyrénécimes : organisé en novembre, c'est le rendez-vous autour de la montagne.

- Festival Mekanik du rire : organisé en octobre, le festival s'installe autour de l'esplanade pour proposer plusieurs spectacles de rue.

D'autres manifestations (diffusion de matchs sportifs, fête de la musique...) se déroulent sur l'esplanade, lieu de vie et de regroupement de la ville. Il est attendu du signataire de la présente convention d'aider à la tenue de ces événements lorsqu'un espace de stockage ou utilisation temporaire de salle est nécessaire et ne nuit pas à son activité.