



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°2025-073

Convention d'Occupation Précaire d'une réserve foncière (locaux du 780 boulevard Pasteur pour partie) à l'association Pays d'Ancenis Cyclisme 44 (PAC 44)

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2122-22 ;

VU la délibération n°072-20 en date du 3 juillet 2020, portant procès-verbal d'élection du maire ;

VU la délibération n°2024-132 en date du 19 novembre 2024, par laquelle le conseil municipal a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L2122-22 susvisé, et notamment de décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

CONSIDÉRANT la demande de l'association Pays d'Ancenis Cyclisme 44 (PAC 44), en recherche de locaux en remplacement de l'occupation précaire des anciens entrepôts du 101 rue des Hauts Pavés (utilisés pour partie) arrivée à terme,

CONSIDÉRANT l'utilité publique de maintenir cette activité d'activités sportives et de loisirs encourageant l'usage du vélo,

CONSIDÉRANT le projet de Convention d'Occupation Précaire (COP), annexé à la présente, formalisant l'accord trouvé avec l'association Pays d'Ancenis Cyclisme 44 (PAC 44), pour établir les conditions de mise à disposition,

CONSIDÉRANT l'intérêt à l'occupation de la réserve foncière sise 780 boulevard Pasteur dans l'attente de la définition et de la mise au point du projet de renouvellement urbain,

DÉCIDE

Article 1 : la mise à disposition à l'association Pays d'Ancenis Cyclisme 44 (PAC 44), association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 créée le 04/02/2020 sous le n° SIRET 881 464 531 00014, d'une partie des locaux du 780 boulevard Pasteur, à titre gratuit, et dans les conditions définies par la Convention d'Occupation Précaire annexée à la présente.

Article 2 : La convention est établie à compter du 1^{er} février 2025 pour une durée de 1 an, renouvelable d'année en année par tacite reconduction dans la limite de 12 années, soit au plus tard jusqu'au 31 janvier 2037.

Article 3 : La Convention d'Occupation Précaire est révocable à tout moment.

Article 4 : La Commune prend à sa charge les abonnements et consommation d'électricité, de gaz et d'eau potable, l'Occupant s'acquittant des autres charges éventuelles (abonnement réseaux divers, télésurveillance, ...).

Acte publié ou notifié le :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Article 5 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice générale des services et le Comptable public assignataire, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, au titre du contrôle de légalité, et qui sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil municipal.

Article 6 : la présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 02/04/2025
Le maire,
Rémy ORHON



Acte publié et notifié le : **02 AVR. 2025**

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON

Pays d'Ancenis Cyclisme 44 (PAC 44)

Locaux 780 boulevard Pasteur 44150 Ancenis-Saint-Géréon (AL 14 et 15)

Propos liminaire :

La mise à disposition d'un local obéit à un certain nombre de règles visant à assurer l'égalité de traitement entre les citoyens. L'article L.2144-3 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « des locaux communaux peuvent être utilisés par les associations [...] qui en font la demande. Le maire détermine les conditions dans lesquelles ces locaux peuvent être utilisés [...]. Le conseil municipal fixe, en tant que de besoin, la contribution due à raison de cette utilisation. ».

Autant dans l'intérêt de la collectivité que dans celui de l'association, il est toujours préférable d'en clarifier et formaliser, dans une convention écrite de mise à disposition, les conditions d'utilisation. L'établissement d'une telle convention est justifié par une nécessité d'intérêt général entrant dans le champ des compétences de la collectivité publique concernée. Il est à relever que la mise à disposition d'un local par une collectivité territoriale est une subvention en nature au sens de l'article 9-1 de la loi du 12 avril 2000 modifiée par la loi du 31 juillet 2014 (dite loi ESS).

Préalablement à la Convention d'Occupation Précaire, objet des présentes, il a d'abord été exposé ce qui suit :

Par acte authentique en date du 22 décembre 2023, la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon a acquis par préemption, afin de constituer une réserve foncière, un ensemble immobilier situé 780 boulevard Pasteur et référencé section AL, numéros 14 et 15 au cadastre, d'une superficie de 510 m².

Ce bâtiment, situé sur l'un des axes majeurs d'entrée de ville, occupe en effet un positionnement stratégique au sein d'un secteur de renouvellement urbain particulièrement important (identifié au Projet d'Aménagement et de Développement Durables), et qui doit permettre, à terme, à la collectivité de poursuivre les actions de requalification des espaces publics et les opérations immobilières de renouvellement urbain (logements et bureaux notamment) déjà engagés plus à l'Ouest sur le secteur dit de « Tournebride ».

Par ailleurs, plusieurs associations en recherche de locaux ont sollicité la Commune. C'est le cas notamment de l'association Pays d'Ancenis Cyclisme 44 (PAC 44), club cycliste amateur local, dont la convention d'occupation précaire des anciens entrepôts du 101 rue des Hauts Pavés est arrivée à terme.

Face à la rareté de l'immobilier disponible et à l'échéance prévisionnelle de réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur dit de « Pasteur-Tournebride », la possibilité de valoriser temporairement la réserve foncière du 780 boulevard Pasteur est apparue pertinente pour la collectivité. Les parties se sont donc rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire et révocable, et définir les modalités d'occupation des locaux.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

Tel est l'objet des présentes, au profit de l'association **Pays d'Ancenis Cyclisme 44**.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON, Place du Maréchal Foch - BP 30217 - 44156 Ancenis-Saint-Géréon, n° SIRET 200 083 228 00011,

représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON,

dûment habilité aux fins des présentes par la délibération municipale n°2024-132 du 19 novembre 2024,

demeurant professionnellement à l'Hôtel de ville d'ANCENIS-SAINT-GEREON, place Maréchal Foch,

ci-après désignée "Le Bailleur",

ET

L'association Pays d'Ancenis Cyclisme 44, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 déclarée à la Préfecture des Pays de la Loire sous le numéro W441006354, n° SIRET 881 464 531 00014, créée le 04/02/2020

ayant son siège social sis 780 Boulevard PASTEUR 44150 Ancenis-Saint-Géréon,

représentée par son (sa) Président(e) en exercice, Mr GARNIER Ludovic,

ayant tous pouvoirs en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 14 / 11 / 2024

ci-après désignée "L'Occupant",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET ET CLAUSE DE PRECARITE

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire et révocable à tout moment pour motif d'intérêt général, en raison du statut de réserve foncière du bien.

Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut de bail professionnel ni de celui de bail commercial. A ce titre le présent contrat déroge notamment aux dispositions de la loi du 23 décembre 1986 codifiées aux articles 57 A et 57 B relatifs aux contrats de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel ou non codifiées.

L'Occupant déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation aux règles d'ordre public des baux professionnels et commerciaux.

En raison de cette circonstance particulière, les parties ont décidé de conclure la présente convention d'occupation précaire dont les termes sont, ci-après, arrêtés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1. Terrain

Le Bailleur met à disposition de l'Occupant, une partie des locaux situés 780 boulevard Pasteur et cadastrés comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface en m ²
AL	14 et 15	0780 boulevard Pasteur	510

Le biens sus-désigné est propriété de la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon et délimité par une clôture sécurisée (portail fermé à clés).

L'accès aux locaux mis à disposition s'effectue depuis le boulevard Pasteur par l'accès extérieur existant côté Ouest (fermé par un portail) partagé avec l'autre occupant du rez de chaussée.

2.2. Locaux

Les locaux mis à disposition consistent en 4 pièces situées au RdC issues d'un ancien restaurant :

- ancienne pièce d'accueil (bar) d'environ 53 m² (avec vitrine et porte orientées Sud sur le boulevard),
- ancienne salle de restaurant d'environ 52 m² (avec 3 portes fenêtre orientées Nord sur préau),
- ancien local de plonge d'environ 11 m² (avec 1 porte de service orientée Nord sur la cour),
- sanitaires d'environ 9 m²,

et d'un préau, côté Nord, dans le prolongement de la salle de restaurant, d'environ 40 m²

pour une **surface globale mise à disposition d'environ 165 m²**, auxquels s'ajoute la cour en partie Nord et Nord Ouest.

Équipements et accessoires mis à disposition : jeux de clés (porte et portail extérieur).

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir préalablement visités et s'être fait communiquer tous éléments d'information utiles.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

L'Occupant s'engage à utiliser les locaux mis à sa disposition pour la réalisation unique de ses objet (activité de club de sports), tel que mentionnés dans ses statuts, (regrouper des personnes désirant pratiquer les activités sportives et de loisirs liées au vélo, former des jeunes par l'école de vélo, organiser des événements sportifs tels que des épreuves cyclistes sous toutes ses formes ou toutes manifestations susceptibles de développer la pratique du vélo).

ARTICLE 4 - OCCUPATION DES LOCAUX - CONDITIONS D'USAGE

4.1 Règles générales

L'Occupant devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

La présente convention est consentie aux conditions et charges habituelles en la matière, à savoir pour l'Occupant :

- se conformer aux lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne l'ordre public, la voirie, l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, tant dans les locaux qu'aux abords immédiats,
- se conformer pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'abstenir d'exercer dans les locaux toute activité non soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière.

Le Bailleur pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier à tout moment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

4.2 Interdictions

Il est interdit à l'Occupant :

- d'encombrer ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente convention ;
- d'encombrer ou d'occuper, même temporairement, l'accès mutualisé avec l'autre occupant en partie Ouest (voir plan de situation en annexe 1)
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de manipuler / toucher aux corps techniques (tableau divisionnaires, trappe d'accès aux canalisations de chauffage, vannes, ...)
- d'exposer le moindre objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, l'Occupant pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.

Le portail d'accès devra être refermé après chaque passage. Celui-ci devra être refermé à clé après chaque départ, ainsi que sur les périodes d'utilisation des locaux significativement longues.

ARTICLE 5 - INTERDICTION DE SOUS OCCUPATION

L'Occupant s'interdit de transférer les droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient ou de consentir une sous occupation même partielle ni une domiciliation.

ARTICLE 6 - DURÉE ET CONGÉ

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée pour une durée ferme d'1 an à compter du 1^{er} février 2025.

La convention sera ensuite renouvelable d'année en année par tacite reconduction dans la limite de 12 années, soit au plus tard jusqu'au 31 janvier 2037.

Le Bailleur ou l'Occupant pourront toutefois donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de 3 mois. Le Bailleur devra justifier du motif de l'avancée de fin de l'occupation précaire.

L'Occupant devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

L'Occupant s'engage à ne pas se maintenir dans les lieux sous quelque motif que ce soit.

L'Occupant déclare être parfaitement informé que le Bailleur pourra mettre fin à la présente convention à tout moment sans que l'Occupant ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle le bailleur n'aurait pas consenti la présente convention en raison de son statut de réserve foncière en vue de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du secteur dit de « Pasteur-Tournebride ».

(voir également plus loin l'article « Modalités de résiliation - Litiges »).

ARTICLE 7 - ÉTAT DES LIEUX

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 8 : CONSIGNES DE SECURITE

Préalablement à l'utilisation des locaux, l'Occupant reconnaît :

- avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que des consignes particulières et s'engagent à les appliquer, ainsi que les consignes spécifiques données par le représentant de la Commune, compte tenu des activités engagées,
- avoir reconnu avec le représentant de la Commune l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction (extincteurs, robinets d'incendie armés, ...) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Lors de l'utilisation des locaux mis à disposition, l'Occupant s'engage expressément à :

- faire respecter les règles de sécurité,
- laisser les lieux en bon état de propreté,
- ne rien faire ni laisser faire dans les locaux qui puissent nuire à leur aspect, leur conservation et leur salubrité,
- vérifier, lors de chaque départ, la fermeture des portes, des fenêtres, de l'éclairage, s'assurant ainsi d'une bonne sécurité des locaux.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

Afin de participer à l'atteinte des objectifs définis par la Commune en matière de développement durable et de respect de l'environnement, l'Occupant s'engage à :

- faire une utilisation responsable des différentes sources d'énergie mises à leur disposition dans le cadre de la présente (électricité, chauffage) en développant des pratiques de consommation économe,
- développer des pratiques de gestion des déchets permettant de limiter les volumes à collecter : tri à la source, compactage, valorisation par la réutilisation, utilisation des points d'apport volontaire, ...

ARTICLE 10 - ENTRETIEN

L'Occupant assure le ménage des locaux dans leur totalité.

L'Occupant sera responsable de toutes dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, dans les locaux ainsi que dans d'autres parties de l'immeuble.

En cas de sinistre, l'Occupant en informera immédiatement le Bailleur, même en l'absence de dégâts apparents. (voir également plus loin l'article « Assurances - Responsabilités »).

L'Occupant devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'Occupant devra laisser le Bailleur ou ses mandataires (bureaux d'études ou ayants droits) visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire (notamment pour réaliser des études pollution, géotechniques et amiante, ...) sous réserve d'en être avisé au moins 5 jours à l'avance.

ARTICLE 11 - TRAVAUX

L'Occupant ne pourra faire aucune transformation, aucun changement de distribution dans les lieux sans l'autorisation préalable du Bailleur.

L'Occupant souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations et travaux quelconques qui pourraient être exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée.

L'Occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 12 - TRANSFORMATIONS - AMELIORATIONS PAR L'OCCUPANT

L'Occupant ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les locaux, resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

ARTICLE 13 - REDEVANCES D'OCCUPATION - CHARGES

Les locaux sont mis à disposition à titre gratuit.

Les charges sont réparties de la manière suivante :

- le Bailleur prend à sa charge les abonnements et consommations d'eau, d'électricité et de gaz, ainsi que le contrat d'entretien de la chaudière,
- l'Occupant fait son affaire personnelle des éventuels abonnements, réseaux et consommations téléphoniques et informatiques, télésurveillance.

ARTICLE 14 - IMPOTS ET TAXES

Le Bailleur prend à sa charge les taxes diverses afférentes au terrain et à l'immeuble (taxes foncières...). Toutefois, les taxes présentes ou à venir qui relèveraient directement de l'activité de l'Occupant sont et resteront à la charge de celui-ci (redevance incitative pour les ordures ménagères notamment).

ARTICLE 15 : ASSURANCES - RESPONSABILITES

Le Bailleur a souscrit en sa qualité de propriétaire une ou plusieurs polices garantissant l'immeuble.

De son côté l'Occupant devra souscrire une assurance dommages aux biens garantissant le bien en tant que locataire - occupant à titre gracieux. Cette assurance devra couvrir tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les locaux mis à disposition au cours de leur utilisation en particulier contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégât des eaux, et contre tous les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité.

Si l'activité exercée par l'Occupant entraîne des surprimes soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, l'Occupant sera tenu de les supporter personnellement.

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens meubles.

A la prise d'effet de la convention, l'Occupant fournira au Bailleur une attestation de son assureur certifiant que la responsabilité civile est couverte pour l'activité qu'il organise dans le local. L'Occupant sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de leur fait ou de celui de leurs membres ou de leurs préposés.

L'Occupant répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'elle en aura la jouissance et commises tant par elle-même que par leurs membres, préposés, et toute personne effectuant des travaux pour leur compte.

L'Occupant devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part, et au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'Occupant ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur, en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux commis dans le local mis à sa disposition

Le Bailleur et son assureur renoncent à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la structure utilisatrice, ses membres et son personnel en cas de sinistre, excepté le cas de malveillance et sous réserve du paragraphe ci-dessous.

L'Occupant et son assureur renoncent à tout recours contre la Commune en cas de sinistre et sous réserve du paragraphe ci-dessus.

ARTICLE 16 : MODALITES DE RESILIATION - FIN DE L'OCCUPATION

En cas de non-respect par l'une des parties d'une quelconque obligation contenue dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi, par l'autre partie, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée sans effet.

La révocation, pour des motifs d'intérêt général, de la présente convention, ne donnera lieu à aucune indemnisation du fait de sa précarité. La présente convention sera résiliée de plein droit par la dissolution de la structure pour quelque cause que ce soit, et par la destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure. En outre, comme exposé à l'article « Durée et congé », chacune des parties dispose de la faculté de dénoncer cette convention par lettre recommandée avec accusé de réception en observant un préavis de 3 mois.

A l'expiration de la convention, l'Occupant s'engage à rendre les locaux/terrain et les équipements indissociablement liés en leur état initial et dans la limite de leur usure normale. Le Bailleur se réserve le droit de demander à l'Occupant la prise en charge des frais de remise en état qui résulteraient d'une mauvaise gestion, d'une insuffisance ou d'une affectation non conforme à la présente.

ARTICLE 17 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux devra être porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Convention établie en deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties,

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 2025

Le Bailleur,

L'Occupant,

Monsieur Rémy ORHON
Maire d'Ancenis-Saint-Géréon

Monsieur Ludovic GARNIER
Président Pays d'Ancenis Cyclisme 44

ANNEXE 1 - SITUATION

Extrait cadastral

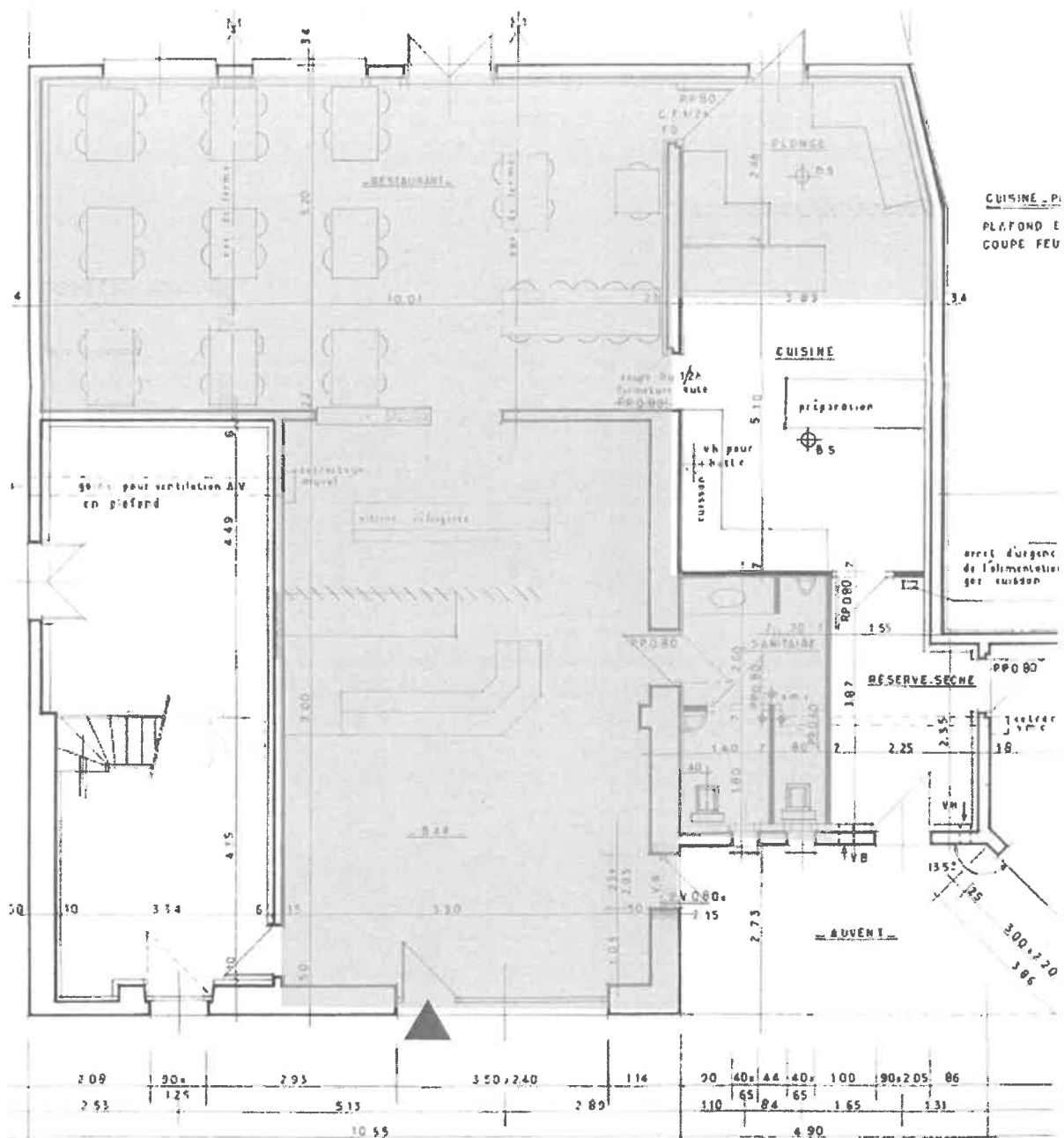


Localisation des locaux



- en orange ; situation des locaux mis à la disposition exclusive de l'Occupant
- en bleu : les espaces extérieurs mutualisés (allée d'accès) avec les autres occupants du site
- en rouge : les accès : portail sur boulevard Pasteur et porte

ANNEXE 2 - PLAN INTERIEUR



- en orange : surface intérieure mise à la disposition exclusive de l'Occupant (environ 165 m²)
- en rouge : porte d'accès sur le boulevard Pasteur
-

Accusé de réception en préfecture
044-200083228-20250402-2025dec073-AU
Reçu le 02/04/2025