



## AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

### Entre les soussignés

Commune d'Audierne, dont le siège est situé 12 Quai Jean Jaurès 29770 AUDIERNE, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 724

Représentée par M. Gurvan KERLOC'H, agissant en sa qualité de maire, dûment autorisé à signer la présente convention en vertu d'une délibération numéro **xxxxx en date du xxxxxx**

Ci-après désignée « la commune »,

**ET**

La Coopérative Maritime d'Audierne, dont le siège est situé à Audierne, Quai Jean Jaurès, Représentée par M. Armand LOUARN, son Président, dûment autorisé à signer la présente convention d'occupation par **xxxxxx**.

Ci-après désignée « la coopérative »

### EXPOSE PREALABLE

Par délibération en date du 23 février 1996, la commune d'Audierne a accordé à la « Coopérative Maritime d'Audierne » une autorisation d'occupation temporaire du domaine public communal, du terrain situé Quai Jean Jaurès, cadastré section AK numéro 533, d'une superficie de 197 m<sup>2</sup>.

Cette autorisation a été renouvelée par délibération numéro 086-13 pour une durée de 30 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2037.

Aujourd'hui, la « Coopérative Maritime d'Audierne » a pour projet de réaliser des travaux conséquents d'amélioration du bâtiment situé sur l'emprise communale.

Au regard des enjeux financiers concernés, des garanties sont demandées à la coopérative par l'établissement bancaire, concernant notamment la durée et la nature des droits d'occupation du domaine qui lui sont consentis.

La coopérative demande donc à la commune de faire évoluer l'autorisation d'occupation qui la lie à la commune.

Pour permettre la réalisation de son projet, en vertu des articles 1311-5 du CGCT, la commune d'Audierne accorde à la coopérative Maritime d'Audierne une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels dans les conditions des articles L. 1311-5 à L1311-8 du CGCT. L'occupation constitue une occupation privative du domaine public.

A ce titre, la coopérative possédera un droit réel immobilier sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'elle réalisera pour l'exercice de son activité.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels a pour objet de déterminer les conditions d'occupation de la coopérative sur une parcelle dépendant du domaine public géré par la Commune d'Audierne.

### **ARTICLE 2 : DESIGNATION**

La présente convention d'occupation concerne la parcelle cadastrée AK533, d'une superficie de 197m<sup>2</sup>, située Quai Jean Jaurès à Audierne.

Le plan cadastral est annexé à la présente convention.

Sur ce terrain sont érigés les bâtiments à usage commercial de la coopérative.

Ainsi au surplus que le terrain loué existe et se comporte sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire de faire une plus ample description, le représentant de la coopérative déclarant parfaitement le connaître pour en avoir la jouissance.

La coopérative prendra ce bien en location dans l'état où il se trouve sans pouvoir réclamer d'indemnité à la commune à quelque titre que ce soit, ni exiger sa mise en état.

### **ARTICLE 3 : DROITS REELS IMMOBILIERS**

En vertu des dispositions des articles L1311-5 et suivants du CGCT :

La présente autorisation d'occupation du domaine public temporaire constitutive de droits réels confère à la coopérative un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'elle réalise pour l'exercice de son activité.

Ce droit réel lui confère, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées par celle-ci, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Les constructions objet du titre d'occupation peuvent donner lieu à contrat de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

Le droit réel sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peut être hypothéqué que pour garantir les emprunts contractés par la coopérative en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution de

ces travaux ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou de  
forcée sur les droits et biens objet de la présente autorisation.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du titre  
d'occupation temporaire du domaine public, quels qu'en soient les circonstances et les motifs.  
La coopérative s'oblige ici expressément à informer ses créanciers éventuels de ces dispositions,  
sans que la commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère  
immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutation entre vifs ou de fusion,  
absorption ou scission de société, pour la durée de validité du titre d'occupation restant à courir,  
y compris dans le cadre de réalisation de sûreté portant sur les dits droits et biens et les cas  
prévus par l'article L1311-6-1, qu'à une personne agréée par la commune en vue d'une  
utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

La coopérative s'oblige ici expressément dans cette hypothèse à en informer la commune par  
lettre recommandée avec accusé de réception. La commune communiquera sa décision  
d'agrément ou non par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le silence de la collectivité au terme d'un délai de six mois à compter de la réception de la  
demande vaut refus de la cession envisagée.

A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère  
immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, soit par le  
titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu  
expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou  
partie de la démolition.

Les parties conviennent au terme de l'autorisation de discussions et de la conclusion d'une  
convention fixant le sort des bâtiments et installations.

Les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier dont le maintien à l'issue du  
titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de la  
commune, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que  
l'inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel  
et certain née de l'éviction anticipée.

Les règles de détermination de l'indemnité figurent au présent titre d'occupation.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur  
cette indemnité.

## **ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION**

### **Généralités**

La coopérative jouira du bâtiment raisonnablement, sans que cela n'engendre de nuisance au  
voisinage.

### **Destination**

La parcelle objet de la présente convention est destinée à accueillir le bâtiment déjà construit sur  
son emprise. Les activités sont compatibles avec le domaine public occupé au sens de l'article L.  
2121-1 du CG3P.

### **Autorisation d'urbanisme**

La coopérative déclare avoir obtenu toutes les autorisations l'édification du bâtiment et aux travaux qu'elle y a réalisés depuis. A défaut, la Commune d'Audierne se réserve le droit de résilier les présentes dans les conditions de l'Article 6.

### **Exploitation du bâtiment**

L'exploitation du bâtiment est l'affaire personnelle de la coopérative, sans que la Commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

La coopérative assure l'entretien du bâtiment et sa sécurité. A cette fin notamment et sans que ce soit exhaustif, la coopérative devra prévoir le cas échéant les aménagements nécessaires aux réseaux.

La coopérative s'engage à respecter l'ensemble de la législation et les documents qui s'appliquent sur le territoire de la commune en pareille matière (environnement, sécurité, etc).

En outre, tous les frais supplémentaires éventuels relatifs à l'alimentation et au raccordement du bâtiment seront à la charge exclusive de la coopérative.

### **Accès à l'immeuble**

La coopérative ou toute personne mandatée pour son compte, bénéficie, eu égard aux droits réels immobiliers attachés aux présentes, d'un accès permanent à l'emprise objet des présentes.

### **Travaux – Réparation – Maintenance – Remplacement des ouvrages**

Compte tenu des droits réels attachés aux présentes, la coopérative fera son affaire personnelle du maintien en bon état du bâtiment, de tous les travaux, toutes les réparations ou autres maintenances s'agissant du bâtiment qu'il aura édifié sur la parcelle, sans que la commune ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

D'autre part, la coopérative devra apporter la preuve que les travaux réalisés sur les bâtiments n'affectent pas la bonne tenue de la parcelle. A ce titre, la coopérative devra donner sans délai à la commune, par courrier simple, la nature des travaux à réaliser et la garantie évoquée précédemment.

### **Obligation de la Commune d'Audierne**

La commune d'Audierne s'oblige à ne pas réaliser de travaux qui pourraient nuire au bâtiment sans en informer préalablement la coopérative. Une rencontre devra alors être organisée entre la commune et la coopérative afin de s'assurer que les travaux à réaliser à proximité immédiate du bâtiment concernant la parcelle ou la voirie ne nuisent pas au bon fonctionnement du bâtiment. La coopérative ne peut en aucun cas s'opposer à la réalisation des travaux dont la commune a la charge.

## **ARTICLE 5 : DUREE**

### **Caractère précaire, temporaire et révocable**

Conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du CG3P, la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel ne peut avoir qu'un caractère précaire, temporaire et révocable à tout moment dans les conditions ci-après.

### **Durée ferme**

La présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels est consentie et acceptée pour une durée ferme de trente (30) années, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024.

La date de prise d'effet des présentes sera celle mentionnée dans l'acte, entendu qu'elle est conditionnée à son approbation par le conseil municipal et sa signature par les 2 parties.

Pour simplifier le traitement administratif, la convention s'arrêtera à l'issue d'une année pleine et est donc valable jusqu'au 31 décembre 2054.

### **Renouvellement – Tacite reconduction**

La commune d'Audierne informe ici expressément la coopérative qu'elle ne bénéficie d'aucun droit à renouvellement, ni à tacite reconduction. En conséquence, les présentes prendront fin à l'expiration du terme indiqué ci-dessus, sauf fin anticipée dans les conditions ci-après.

Toutefois, dans l'hypothèse où la coopérative souhaiterait poursuivre son occupation de la parcelle pour le même objet, elle devra en informer la commune d'Audierne au moins six (6) mois avant le terme convenu aux présentes. La commune disposera alors d'un délai de deux mois (2) pour répondre positivement ou non, précision étant ici faite qu'en cas de silence au terme de ce délai, son avis est réputé être négatif. Alors, la coopérative devra retirer l'ensemble de ses installations et ouvrages.

### **Fin anticipée à l'initiative de la coopérative :**

La coopérative, dans l'hypothèse où elle souhaiterait quitter la parcelle objet des présentes, devra notifier son intention à la commune par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de six (6) mois. Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre, précision étant ici faite que la redevance versée au titre de l'année de résiliation restera acquise à la commune dans son intégralité. Le sort du bâtiment fera l'objet de discussions et d'une convention entre les parties.

### **A l'initiative de la commune :**

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, la commune devra notifier son intention à la coopérative par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai d'un (1) an, sauf à justifier d'un caractère d'urgence motivé par un motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, la commune s'oblige ici expressément à indemniser la coopérative à concurrence de la dette d'investissement restant due auprès de ses créanciers et concernant uniquement le bâtiment, augmentée de toute subvention devant être remboursée et du montant non amorti des fonds propres apportés spécifiquement pour le projet.

Il appartiendra alors à la coopérative de délivrer à la commune tous les documents comptables et budgétaires certifiés par une autorité compétente à cet effet lui permettant de connaître très précisément l'indemnité de résiliation évoquée. Le sort du bâtiment et de la parcelle fera l'objet de discussions et d'une convention entre les parties.

### **Clause résolutoire**

Il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut d'exécution par la coopérative d'une seule des clauses figurant dans le présent document, et six mois (6) après une sommation demeurée sans effet en raison du silence de la coopérative ou d'une réponse non satisfaisante de sa part, la présente autorisation sera résiliée de plein droit, si bon semble à la commune, sans que la coopérative puisse prétendre au versement d'aucune indemnité.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article L. 1311-7 du CGCT, deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de la commune à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

## **ARTICLE 6 : CONDITIONS FINANCIERES**

La présente convention est consentie moyennant une redevance annuelle (base 2023 : 617€).

Le loyer ainsi fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, par l'application de la formule de révision ci-après : 
$$R_n = R_{(n-1)} \frac{1}{1^{(n-1)}}$$

Dans laquelle :

- $R_n$  représente le montant de la redevance due pour l'année considérée
- $R_{(n-1)}$  représente le montant de la redevance de l'année précédente
- $I$  représente l'indice national Travaux Publics TP02 ;
- $I_{(n-1)}$  représente le même indice connu au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.

Les éventuels frais relatifs à la formalisation de la présente convention seront supportés par la coopérative pendant toute sa durée.

### **Modalités de paiement**

Le paiement interviendra auprès du comptable public assignataire de la commune à réception de l'avis des sommes à payer du loyer dû à terme échu au 31 décembre de chaque année.

A défaut de paiement, et après mise en demeure de payer, restée sans résultat, la commune pourra user du droit de prononcer la résiliation de la convention.

### **Fiscalité de l'occupation**

La coopérative fera son affaire personnelle de tous les impôts, taxes et contributions fiscales dont pourraient être frappés le bâtiment compte tenu de l'occupation de la coopérative.

## **ARTICLE 7 : RESPONSABILITE – ASSURANCE**

### **Responsabilité**

La coopérative est responsable de tout dommage causé par son occupation de la parcelle et du bâtiment qui y est édifié. La responsabilité de la commune ne serait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant la parcelle dont elle est l'objet, ainsi que sur le bâtiment occupé par la coopérative, sauf à démontrer que le dommage est survenu du fait d'un défaut apparu sur la parcelle.

### **Assurance**

La coopérative souscrira une assurance en vue de couvrir les risques inhérents à son occupation et à la présence du bâtiment, de telle sorte que la responsabilité de la commune ne puisse en aucun cas être engagée. Il sera notamment tenu de faire assurer par une compagnie notoirement solvable les biens exploités contre tous risques (incendie, dégâts des eaux...). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par l'occupation des lieux par des tiers, il devra également s'assurer contre les 13 risques civils (responsabilité civile). Toute assurance au titre de l'exploitation du bâtiment devra également être supportée par la coopérative.

## **ARTICLE 8 : LITIGES**

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet l'interprétation d'occupation temporaire constitutive de droit réel seront soumis, en cas d'échec de conciliation amiable, au Tribunal Administratif de Rennes (35 000).

Fait à Audierne, le XXXXXX

En 2 exemplaires originaux

Pour la commune d'Audierne,  
Gurvan KERLOC'H, Maire

Pour la Coopérative Maritime d'Audierne,  
M. Armand LOUARN, Président

DOCUMENT DE TRAVAIL

