

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le 23/05/2025

ID : 035-213502362-20250521-SG2025_251-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON



Séance du 21 mai 2025 - Délibération n° 2025-042

CONSTRUCTION ET EXPLOITATION DE TERRAINS DE PADEL SUR LE SITE DU COMPLEXE SPORTIF JOSEPH RICORDEL

SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS

L'an deux mille vingt-cinq, le 21 mai à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 12 mai, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	22
Votants	22
Vote	
Pour	21
Contre	1
Abstentions	5

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Monsieur Jean-Luc Guillaume, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

Madame Rola Abi Fadel, pouvoir donné à Monsieur Jacques Carpentier.

Monsieur Stéphane Lefebvre, pouvoir donné à Monsieur Jean-Marie Pichon.

Madame Martine Évain, pouvoir donné à Madame Stéphanie Brault.

Monsieur Thomas Maréchal, pouvoir donné à Monsieur Loïc L'Haridon.

- Absents excusés n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Anaïs Cadoret.

Monsieur Valentin Perré.

Secrétaire de séance : Monsieur Jacques Carpentier.

Rapport de Benoit Quélard.

La Ville de Redon a été sollicitée de manière spontanée par deux porteurs de projet, Messieurs Christian Thomazo et Stéphane Halet, pour réaliser un équipement de Padel comprenant plusieurs terrains intérieurs et extérieurs sur le site du complexe sportif Joseph Ricordel, aux abords des salles de tennis existantes.

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le 23/05/2025
ID : 035-213502362-20250521-SG2025_251-DE

Le projet consiste en la construction et l'exploitation d'un équipement sportif accueillant un centre de Padel comprenant trois terrains indoor d'une surface de plancher de 1 063 mètres carrés sur une emprise foncière de 1 825 mètres carrés environ (terrains plus accessoires), à détacher de la parcelle communale cadastrée section BM n° 4. Cette parcelle d'une superficie totale de près de dix hectares correspond à l'emprise du stade municipal et constitue donc une dépendance du domaine public communal.

Le projet prévoit également, dans un second temps, la réalisation éventuelle de trois terrains extérieurs, d'une surface de 680 mètres carrés.

Le lieu sollicité est situé dans l'enceinte du stade sur un espace de stationnement (devant la salle de tennis n° 2) pour les terrains indoor, ainsi que sur des emprises en herbe et en enrobé derrière la salle de tennis (hors emprises de jeux) pour les terrains extérieurs.

Après avoir analysé les références des porteurs de projet, la pertinence et la cohérence du projet présenté en lien avec l'existant, il s'avère que les caractéristiques techniques, juridiques et financières de cette initiative répondent aux objectifs de la Ville, à savoir proposer une nouvelle activité sportive sur le territoire de la Commune.

Cependant, conformément à l'article L. 2122-1-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, avant de mettre en œuvre le projet, la Ville devait s'assurer, par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

Un avis de publicité a donc été publié dans Ouest France le 9 avril 2024 pour une remise de potentiels projets concurrents au plus tard le mardi 30 avril 2024 à 12h00.

À l'expiration de la période de consultation, aucun dossier concurrent n'a été déposé.

La proposition faite par Messieurs Thomazo et Halet se caractérisait comme suit :

- *La rédaction d'un bail emphytéotique de dix-huit ans,*
- *Le versement d'une redevance annuelle de trois cent-soixante euros,*
- *Un phasage du projet :*
 - o *Construction de trois terrains couverts et vestiaires dans une première phase,*
 - o *Construction de trois terrains extérieurs au bout de deux à trois ans en fonction de la montée en charge de l'activité et de la demande.*

L'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales stipule que "Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat [...]"

La Ville de Redon a donc sollicité l'avis du Services des Domaines pour fixer le montant de la redevance que devront verser les porteurs de projet. Cet avis en date du 28 août 2024 a confirmé le montant proposé par Messieurs Thomazo et Halet, à savoir trois cent soixante euros par an.

Envoyé en préfecture le 23/05/2025

Reçu en préfecture le 23/05/2025

Publié le 23/05/2025

ID : 035-213502362-20250521-SG2025_251-DE

Par ailleurs, concernant l'acte juridique formalisant la mise à disposition du domaine public communal à la société prochainement créée par Messieurs Thomazo et Halet, le cabinet d'avocats Seban Armorique, qui accompagne la Ville dans ses problématiques juridiques, considère que le bail emphytéotique administratif initialement prévu est moins adapté dans ces circonstances qu'une convention d'occupation du domaine public avec constitution de droits réels, qui offre une meilleure assise juridique et une plus grande souplesse pour les cocontractants. Seban Armorique a donc été missionné par la Ville pour rédiger le projet de convention sus-mentionnée et qui est annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 1311-5 à L. 1311-8,

Vu le projet de construction et d'exploitation de terrains de Padel établi par Messieurs Christian Thomazo et Stéphane Halet,

Vu l'appel à manifestation d'intérêt publié par la Ville de Redon le 9 avril 2024 dans le journal Ouest-France (rubrique annonces légales),

Vu l'avis du service des Domaines en date du 28 août 2024 fixant le montant de la redevance à trois cent soixante euros annuels,

Vu la présentation à la Commission Aménagement du Territoire et Urbanisme - Habitat et Mobilités - Développement durable et Transition écologique du 13 janvier 2025,

Vu l'avis favorable de la Commission Sport et Santé, Vie Associative des 14 janvier et 2 avril 2025,

Considérant l'absence de projet concurrent au 30 avril 2024, termes de la consultation organisée par la Ville de Redon,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

PAR 21 VOIX POUR ET 1 VOIX CONTRE

APPROUVE le projet de construction et d'exploitation d'un équipement sportif Padel sur le site du complexe sportif Joseph Ricordel présenté par la Société par Actions Simplifiées (ou toute autre personne morale pouvant s'y substituer), représentée par Messieurs Christian Thomazo et Stéphane Halet, tel qu'exposé dans le rapport ci-dessus.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public avec constitution de droits réels, ci-annexée, d'une durée de dix-huit ans, pour la mise à disposition d'une emprise foncière de 1 825 mètres carrés environ, à détacher de la parcelle communale cadastrée section BM n° 4, aux fins exclusives de construction et d'exploitation d'un équipement sportif accueillant un centre de Padel de trois terrains indoor et trois terrains extérieurs, moyennant un montant annuel de redevance de 360 euros, ainsi que tout document afférent à cette opération.

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le 23/05/2025
ID : 035-213502362-20250521-SG2025_251-DE

DIT que la Société par Actions Simplifiées (ou toute autre personne morale pouvant s'y substituer) prendra à sa charge la moitié des honoraires du Cabinet Seban Armorique, soit la somme de 916,36 euros TTC, pour la rédaction de la convention précitée, selon des modalités à définir entre les parties.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



Le Secrétaire de séance,
Jacques Carpentier
Conseiller municipal

Mis en ligne le 23/05/2025



CONVENTION VALANT AUTORISATION
D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
CONSTITUTIF DE DROITS REELS

Réalisation de terrains de padel – parcelle cadastrée section BM n°4

ENTRE,

La **COMMUNE DE REDON**, personne morale de droit public, dont le siège social est situé au 18 place Saint-Sauveur 35600 REDON, représentée par son Maire, Monsieur Pascal Duchêne, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 6 février 2025, immatriculée au répertoire des entreprises et établissements de l'INSEE sous le numéro 213 502 362, ci-après dénommée la Ville, d'une part,

ET

Messieurs Stéphane HALET, né le 30 novembre 1969, à Redon (35600), demeurant 10 Impasse de Vaubernard à Saint-Jean la Poterie (56350) et **Christian THOMAZO** né le 7 février 1969, à Redon (35600), demeurant 18 rue du Centre Quinsignac à Saint-Nicolas de Redon (44460), agissant en leur nom personnel et pour le compte de toute société qu'ils viendraient à créer ou à représenter, ci-après dénommé(e) l'occupant, d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Préambule

La Ville est propriétaire de la parcelle figurant au cadastre section BM n°4 (ANNEXE 1). La parcelle s'insère plus généralement au sein d'un complexe sportif accueillant des terrains de football, des terrains de tennis, des gymnases, etc. Cette parcelle relève de son domaine public en application des critères visés à l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Début janvier 2024, la Ville a été sollicitée spontanément par deux particuliers qui souhaitent construire et exploiter des terrains de padel sur le territoire communal. Ce projet intéresse la Ville car il permet de parfaire la diversité de l'offre sportive proposée sur ce complexe. La réalisation de ces équipements s'inscrirait dans une opération d'intérêt général visant plus largement à proposer une offre sportive diversifiée et inciter



à la pratique sportive sur le territoire de la Ville. Ces particuliers ont constitué une SAS en vue de mener leur projet.

Comme le prévoit l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques et à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, la Ville a diffusé un avis de publicité portant sur la conclusion d'un contrat voisin à la portée équivalentement à la présente convention, afin de s'assurer de l'absence de toute manifestation d'intérêt concurrente. A la date de la limite de publicité, la Ville n'a reçu aucune autre offre. Il a donc été décidé de retenir la proposition reçue et de conclure une convention d'occupation domaniale avec les porteurs du projet initiaux.

Les deux particuliers ayant spontanément présenté leur intérêt ont fait part d'un dossier offrant des garanties convaincantes pour assurer la réalisation, puis l'exploitation de ces terrains de padel.

Les conditions de cette occupation constitutive de droits réels sont soumises à des règles strictes définies dans la présente convention, que l'occupant s'oblige à respecter. Toute méconnaissance des dispositions de la présente convention entraînera sa résiliation unilatérale dans les conditions fixées au Titre 6.

* * * * *

Titre 1- Dispositions applicables à la convention

La présente convention est relative à l'occupation du domaine public, avec constitution de droits réels comme le permet l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales. En application des articles L 2122-2 et L 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques elle est, par nature, temporaire et révocable.

Les parties écartent explicitement et volontairement les régimes du bail commercial visé aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que celui du bail emphytéotique administratif visés aux articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

L'occupant se voit rappeler qu'en application de l'article L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre. Une indemnité d'éviction n'étant due qu'au titulaire d'un bail commercial, qui ne peut être consenti sur le domaine public, l'occupant ne serait pas fondé à demander l'indemnisation de son préjudice commercial à l'échéance de la convention.

Les parties conviennent que les engagements pris par Messieurs Stéphane Halet et Christian Thomazo au nom de la société en formation seront automatiquement transférés à cette société dès son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. À compter de cette date, la société à créer sera substituée de plein droit et avec l'accord de la Ville aux personnes physiques signataires pour l'exécution de l'ensemble des



obligations contractuelles, lesquelles seront réputées avoir été souscrites dès l'origine par la société. Les signataires s'engagent à notifier par écrit à la Ville la constitution de la société et à fournir tous les documents nécessaires pour formaliser cette substitution.

Article 1 – Objet de la convention

1-1- Principe général

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions d'occupation administratives, techniques et financières de la construction, puis la réalisation dans une première phase, de trois terrains de padel couverts au droit de la parcelle cadastrée section BM n°4 pour une contenance de 23.600 m².

Dans une seconde phase, trois autres terrains extérieurs pourront être réalisés à l'initiative de l'occupant.

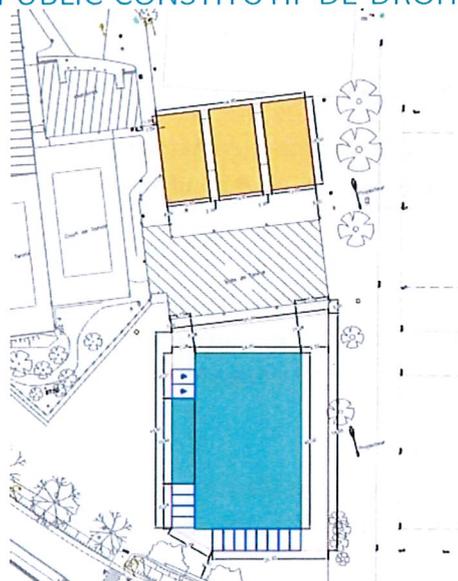
La Ville se réserve le droit d'accorder des conventions similaires sur son territoire, sans que l'occupant puisse réclamer d'indemnité.

1-2- Désignation de la mise à disposition

La Ville autorise exclusivement et restrictivement l'occupation de son domaine public et met à disposition de l'occupant deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4, localisé figurativement à l'aide d'un aplat bleu cyan pour la première phase, jaune pour la deuxième phase, comme suit :

CONVENTION VALANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIF DE DROITS REELS

PLAN – TERRAINS
& EMPRISE CONCERNES :



Il s'agit d'espaces non bâtis, pour une contenance de 2600 m², dont 1825 m² dévolus à l'emprise des terrains et leurs accessoires.



Ces deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4 étant enclavées, l'occupant bénéficie d'un droit personnel de passage depuis la rue du Patis 35600 REDON, pour y circuler et au besoin, procéder à la mise en œuvre des réseaux nécessaire à la construction des immeubles visés au point 1-3.

La Ville déclare que la parcelle cadastrée section BM n°4 relève du domaine public et est exempt de toute location, occupation, réquisition.

La Ville déclare qu'elle n'a créé, ni laissé acquérir, aucune servitude sur le cette parcelle objet de la présente occupation, et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune. En conséquence, l'occupant souffrira des servitudes passées, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever la parcelle, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Ville.

1-3- Modalités de la mise à disposition

Les deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4 visées au point 1-2, objet de la présente convention constitutive de droits réels, sont exclusivement destinés à la réalisation de bâtiments, ouvrages et équipements à usage de trois terrains couverts de padel, dans le cadre d'une première phase, pour une contenance de 1063 m². Dans le cadre d'une seconde phase, l'occupant pourra réaliser trois terrains extérieurs, pour une contenance de 680 m². Pour mémoire, un terrain de padel est un espace de jeu rectangulaire, mesurant 20 mètres de long sur 10 mètres de large. Les dimensions sont standardisées par la Fédération Internationale de Padel.

Caractéristiques techniques

1. **Surface de jeu :**

- Le sol est généralement en gazon synthétique, en béton ou en résine, offrant une bonne adhérence et un rebond adéquat de la balle.

2. **Murs :**

- Le terrain est entouré de murs, qui peuvent être en verre ou en matériaux solides. La hauteur des murs en verre est de 3 mètres sur les côtés et de 4 mètres au fond. Ces murs font partie intégrante du jeu, car la balle peut rebondir dessus.

3. **Filet :**

- Un filet divise le terrain en deux parties égales. La hauteur du filet est de 0,88 mètre au centre et de 0,92 mètre aux extrémités.

4. **Zone de service :**

- Chaque côté du terrain est divisé en deux zones de service, qui mesurent 3 mètres de large et s'étendent sur 4 mètres de profondeur à partir du filet. Les joueurs doivent servir depuis cette zone.

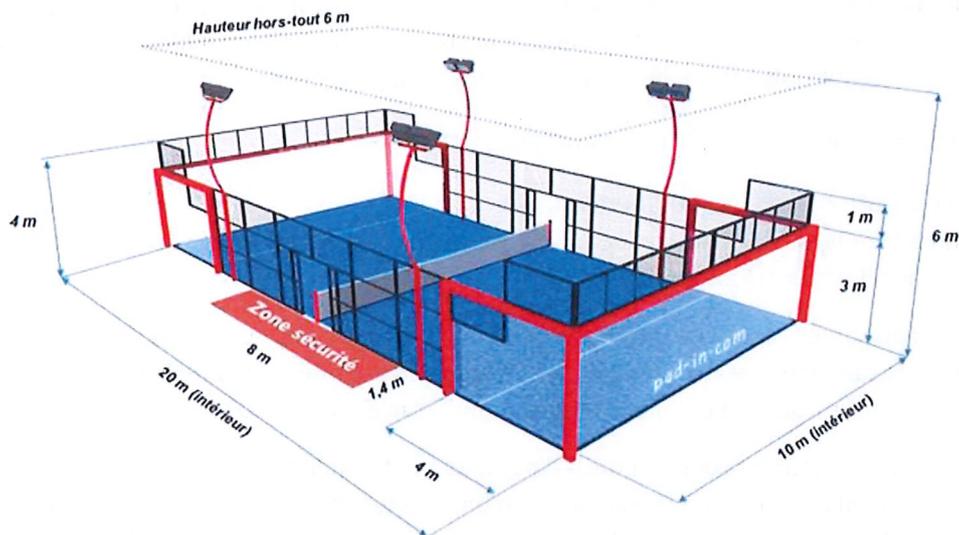


5. Lignes de jeu :

- Les lignes de fond et les lignes de service sont marquées au sol. Les lignes de fond mesurent 10 mètres de large, tandis que les lignes de service délimitent la zone de service.

6. Hauteur libre :

- Au-dessus du terrain, il est recommandé d'avoir une hauteur libre d'au moins 6 mètres pour permettre un jeu fluide sans obstacles.



Les trois terrains de padel à construire seront désignés par le vocable « *les immeubles* ». Ils seront mis en œuvre selon les caractéristiques désignées ci-dessus.

L'installation d'enseignes et pré-enseignes sera assurée par l'occupant, à ses frais et s'il souhaite en faire usage.

Tout au long de l'exécution de la présente convention, l'occupant est tenu d'occuper lui-même les deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4, en vue de la réalisation des immeubles.

Article 2 – Durée de la convention & entrée en vigueur

La présente convention est conclue pour une durée de dix-huit (18) ans, à compter de la date la plus tardive de sa signature. La présente convention ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Cette durée est fixée en fonction du délai d'amortissement des investissements à propos duquel les parties ont échangé.

À l'issue de cette convention, elle ne pourra être renouvelée qu'à travers un nouvel acte, qui pourra être précédé d'une mesure de publicité et de mise en concurrence.



Titre 2- Conditions de l'occupation et de l'activité

Article 3 – Conditions d'ouverture

L'activité devra être assurée de façon continue dans le respect des dispositions du Code du travail et des normes en vigueur. Elle sera proposée au plus grand nombre dans un souci d'offrir des activités sportives à des personnes de tous niveaux et de tout âge.

L'occupant demeure libre de fixer les tarifs qui lui conviennent. Les parties conviennent expressément que l'occupant ne se voit pas confier une mission de service public. La réalisation des immeubles visés au point 1-3 n'est nullement accomplie pour le compte ou pour les besoins de la Ville. La Ville n'exerce aucun contrôle sur les activités de l'occupant, hors ceux ayant trait à la qualité de propriétaire de la parcelle mise à disposition.

Article 4- Conditions générales de l'occupation

4-1- obligation d'occupation personnelle

Comme le prévoit le point 1-2, l'occupant est tenu d'occuper lui-même les deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4.

Par ailleurs, après réalisation des immeubles visés au point 1-3, l'occupant est tenu, sous peine des sanctions prévues ci-après, d'occuper et d'exploiter personnellement et d'une façon continue, l'activité définie dans la présente convention, à ses frais, risques et périls.

L'occupant ne pourra céder son droit d'occupation et d'utilisation du site, ni le mettre à disposition, ni le proposer à la sous-occupation, même à titre gracieux, comme le prévoit d'ailleurs l'article L. 1311-6 du code général des collectivités territoriales.

Il peut se faire remplacer ou assister momentanément par des personnes de son choix.

Sont interdits la sous-location, la sous-occupation même à titre gratuit, la mise en location-gérance, la cession de la convention à un tiers.

4-2- Conditions relatives au personnel

Le personnel attaché à l'exploitation de l'activité définie dans la présente convention est embauché directement par l'occupant et dépend exclusivement de ce dernier qui en tant qu'employeur assure les rémunérations, charges sociales et fiscales y afférent.

L'occupant en sa qualité d'employeur devra régler toutes les difficultés pouvant survenir entre lui et ce personnel. Il fera en tout état de cause son affaire personnelle de la reprise de personnel tel que prévu à l'article L 1224-1 du Code du travail, le cas échéant. Il lui appartient en outre de solliciter en temps utile toutes les autorisations nécessaires et respecter l'ensemble des règles du droit du travail.

* * * * *



Titre 3- Conditions d'occupation du local

Article 5- Conditions générales de l'occupation du local

L'occupant a, pendant toute la durée de validité de l'occupation, dans les limites prévues par l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages, constructions et installations existants, tels que précisés dans l'état des lieux contradictoire de mise à disposition des deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4 (ANNEXE 2) et des immeubles dont l'édification est prévue pour la destination définie par le point 1-3 présente convention.

L'occupant assume, sur l'ensemble du site occupé et ses abords, ses responsabilités d'occupant.

Il lui incombe de respecter toutes les règles juridiques, fiscales et administratives liées à son activité. Il lui incombe également de solliciter toute autorisation d'urbanisme requise pour la réalisation des immeubles visés au point 3-1.

L'occupant assure la réalisation des immeubles visés au point 1-3 et l'exploitation de l'activité définie dans la présente convention de manière que les bonnes mœurs soient respectées.

Toute manifestation devra respecter la réglementation en vigueur et les protocoles de sécurité.

Article 6- Conditions de prise de possession par l'occupant

Un état des lieux contradictoire devra être dressé et contresigné avant la prise de possession de ces deux portions de la parcelle cadastrée section BM n°4 (ANNEXE 2).

Au besoin, les parties fixeront les limites exactes dans lesquelles doivent s'insérer la réalisation des deux immeubles visés au point 1-3.

Article 7 – Maintenance et entretien

L'occupant devra assurer l'entretien, les réglages et la maintenance des immeubles par un personnel qualifié et procéder à toutes les réparations dites locatives et remises en état tant à l'extérieur (nettoyage des abords, etc.) qu'à l'intérieur permettant de maintenir le site occupé en bon état d'entretien et d'usage.

Le bâtiment et ses équipements devront être maintenus en parfait état en ce qui concerne la sécurité, l'esthétique et le nettoyage.



Article 8 – Travaux réalisés par la Ville

La Ville en sa qualité de propriétaire du reliquat de la parcelle cadastrée section BM n°4 se réserve le droit de réaliser tous les travaux qu'elle jugera nécessaire d'effectuer.

La Ville s'engage à prévenir l'occupant de la réalisation de ces travaux. Dans le cas où l'occupant devrait cesser l'activité définie par la présente convention sur une période supérieure à 15 jours, il ne pourra prétendre à une quelconque indemnisation à quelque titre que ce soit. La redevance serait due par l'occupant au *pro rata* du nombre de jours de fermeture occasionné par les travaux.

Article 9 – Hygiène, sécurité et environnement

9-1- Règles d'hygiène et gestion des déchets

L'occupant est tenu de respecter les règles d'hygiène en vigueur.

Il s'engage également à respecter les dispositions en vigueur sur le territoire de la Ville en ce qui concerne le tri, la gestion et le ramassage des déchets.

9-2- Sécurité

L'occupant est responsable de la sécurité des usagers des locaux et installations (public et personnels) et fera siennes de toutes obligations y afférent.

S'agissant d'un établissement recevant du public, l'occupant s'engage à respecter et à faire respecter par toute personne à son service, la réglementation relative au type et à la catégorie des locaux mis à disposition.

L'occupant procédera, à ses frais, à toutes les vérifications générales périodiques obligatoires mentionnées aux articles R 4323-23 à R 4323-27 du Code du travail.

9-3- Mesures d'urgence

La Ville se réserve le droit en cas de carence grave de l'occupant, de menace à l'hygiène et à la sécurité, de mise en danger de personnes, de prendre toute mesure adaptée à la situation, y compris la fermeture temporaire du chantier, des immeubles ou la résiliation de la présente convention.

Les conséquences financières de ces décisions sont à la charge de l'occupant sauf en cas de force majeure ou de faute imputable à la Ville.

Article 10 – Expiration de la convention

A l'échéance de la convention et comme le permet l'article L. 1311-7 du code général des collectivités territoriales, à son terme normal ou à un terme anticipé quel qu'en soit le motif et dans le silence de la Ville, les immeubles et éventuels équipements aménagés par



l'occupant seront remis à la Ville en l'état, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Un état des lieux contradictoire interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin. Sauf nouvelle convention établie dans les conditions visées à l'article 2, la Ville prendra possession des immeubles, meubles, documents fichiers y compris informatique et licences d'exploitation indispensables à la maintenance et à l'entretien.

Supplétivement, si et seulement s'ils sont en mauvais état ou inexploitable, la Ville pourra exiger qu'à l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée devront être démolis, soit par le titulaire de l'autorisation, soit aux frais de ce dernier. Confrontés à la carence de l'occupant, la Ville pourra émettre un titre exécutoire sans mise en demeure préalable pour assurer la répétition des sommes engagées pour la démolition précitée. En toute hypothèse, la Ville fera part à l'occupant de sa décision de solliciter la démolition dans un délai raisonnable.

* * * * *

Titre 4- Dispositions financières

Article 11- Redevance d'occupation du domaine public

11-1- Calcul de la redevance de base

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public et après avis des Domaines du 28 août 2024, objet de la présentation convention, et conformément aux dispositions de l'article L 2125-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, l'occupant s'engage à verser à la Ville une redevance annuelle de trois cent soixante euros (360,00 €).

Il est expressément convenu entre les parties que le versement de la redevance doit s'opérer en une seule fois, par année d'exécution de la convention entamé.

En cas de survenance de circonstances exceptionnelles, les parties pourront discuter de modalités spécifiques de versement ou de réduction du montant de la redevance, en tenant compte des résultats d'exploitation de l'occupant et de son besoin de trésorerie.

11-2- Retrait anticipé de l'autorisation

En cas de retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public avant le terme prévu à l'article 2 de la présente convention, pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions prévues par cette dernière, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir à la date du retrait est restituée au titulaire de l'autorisation d'occupation, conformément à l'article L 2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

11-3- Intérêts moratoires

En cas de retard dans le paiement des redevances dues pour l'occupation du domaine public, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal en



vigueur, conformément à l'article L 2125-5 du Code général de la propriété des personnes publiques (sans préjudice, d'un éventuel retrait pour faute de l'autorisation).

11-4- Révision de la redevance

A compter de la deuxième année suivant l'entrée en vigueur de la présente convention, la redevance sera révisée annuellement de plein droit au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice INSEE des loyers commerciaux, sans pour autant impliquer implicitement l'application du régime des baux commerciaux. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable de la Ville.

11-5- Impôts et taxes

L'occupant est tenu de payer tous les impôts, taxes (TEOM, REOM, taxe foncière, etc.), cotisations et frais d'exploitation, y compris ceux à naître, afférents à son activité. Ces charges seront appelées par l'émission d'un titre exécutoire, au besoin proratisé au regard des surfaces occupées.

Article 12- Dépôt de garantie

La présente convention ne fait pas l'objet d'un dépôt de garantie.

Article 13 – Abonnements

L'occupant fait son affaire de la souscription des abonnements aux différents réseaux (notamment électricité, eau, télécom, internet, etc.) nécessaires à son activité et supporte seul le coût des consommations correspondantes.

* * * * *



Titre 5- Dispositions relatives aux assurances

Article 14 – Obligation d’assurance de l’occupant

14-1- Contenu minimal imposé dans la police d’assurance de l’occupant

L'occupant s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurance de son choix et à communiquer chaque année une attestation justifiant cette assurance :

- Sa responsabilité pour les immeubles à bâtir et ses équipements, ses propres biens agencements, mobilier, matériel, marchandises et tous ceux dont il serait détenteur pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment les risques : INCENDIE, EXPLOSIONS, DOMMAGES ELECTRIQUES, DEGATS DES EAUX, VOL, BRIS DE GLACE, VANDALISME, etc...
- Sa responsabilité civile, pour les dommages de toute nature occasionnés aux tiers, du fait de son activité, de son matériel, de ses installations électriques ou de son personnel.

La garantie pour les dommages corporels doit être illimitée et pour les dommages matériels et immatériels à hauteur de la valeur réelle des immeubles à bâtir.

L'occupant devra déclarer au plus tard sous 48 heures après sa constatation, à l'assureur d'une part, à la Ville d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. De même, il devra porter à la connaissance de son assureur et de la Ville, à la signature de la convention ou en cours de convention, tout risque découlant de son activité qui pourrait être considéré comme aggravant.

14-2- Effectivité de la police d’assurance de l’occupant

L’occupant est tenu de communiquer à la Ville dans le délai d’un mois compter à partir de la date de souscription, une copie de la police d’assurances sous peine des sanctions prévues ci-après.

Pendant toute la durée d’exécution de la présente convention, l’occupant est tenu de justifier, à la première réquisition de la Ville, de l’effectivité de sa couverture d’assurance au moins dans les clauses imposées par ses dernières sous peine des sanctions prévues ci-après.

Article 15 – Responsabilité de l’occupant

L’occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et de son exploitation.

L’occupant reste entièrement responsable, notamment au regard de l’application de la présente convention, des actes et infractions commis par ses préposés dans le cours de l’occupation.



L'occupant s'oblige à relever la Ville de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

La responsabilité de la Ville ne saurait être recherchée en cas d'ignorance de sa part de faits, actions ou omissions de l'occupant de nature répréhensible ou susceptible d'appeler une responsabilité civile, pénale, contractuelle ou extracontractuelle à l'encontre de la Ville.

Article 16 – Renonciation à recours

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, l'occupant renonce à tout recours contre la Ville et ses assureurs pour tous les dommages matériels et immatériels qui pourraient être occasionnés aux biens lui appartenant, à raison :

- de toutes défauts et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs,
- des vols et dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence,
- de toutes conséquences d'une émeute, d'un attentat, avec ou sans explosif, de la force majeure, du cas fortuit, de faits de grève et en général de tous faits imprévisibles,
- de tous dommages subis ou causés par les équipements et installations dont il a la charge, ou même simplement la garde ou l'usage,
- en cas d'incendie total ou partiel, il ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance.

Pour que les stipulations de la présente convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés à l'article 14-1 ci-dessus. Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurances.

L'occupant acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande de la Ville.

Article 17 – Assurance de la Ville

La Ville déclare avoir souscrit toutes les assurances nécessaires à la couverture des risques, du fait de son personnel, des activités de la collectivité ou de ses biens.

* * * * *



Titre 6 – Dispositions relatives aux motifs de résiliation

Article 18 – Principe général

Toutes les clauses stipulées dans la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence de la Ville ne sera jamais considéré comme une adhésion de sa part.

Article 19 – Résiliation de la convention

19-1- Résiliation après mise en demeure restée vaine

En cas d'un ou plusieurs manquements graves ou prolongés ou répétés aux obligations qui incombent à l'occupant en exécution des loi et règlements en vigueur ainsi que de la présente convention, la Ville mettra d'abord l'occupant en demeure par lettre recommandée ou remise en mains propres.

S'agissant seulement de la première phase visée notamment à l'article 1-1, il en va de même si l'occupant n'avait pas entamé les travaux de réalisation des immeubles visés au point 1-3 dans un délai de trois (3) ans après la date la plus tardive de signature de la convention.

La Ville pourra unilatéralement résilier la convention si l'occupant n'a pas déféré, dans le délai imparti, à la mise en demeure.

Dans tous les cas visés dans la présente clause, la résiliation est prononcée par la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres, sans aucune autre formalité ni indemnité ou compensation et sans préjudice des sommes qui pourraient lui rester dues. Les redevances versées resteront acquises à la Ville.

19-2- Résiliation de plein droit

Dans les cas suivants, la Ville peut résilier de plein droit et sans indemnité la présente convention, dans le délai de deux mois suivant la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception :

- non-paiement de la redevance ;
- cessation de l'exploitation de l'activité commerciale par l'occupant, pour quelque raison que ce soit durant 3 mois consécutifs, sans préjudices des stipulations visées aux articles 8 et 20 ;
- non communication à la Ville des documents indiqués ci-dessous :
 - copie de la police d'assurance présentant les clauses imposées par la Ville.
 - attestation de l'effectivité de la couverture d'assurance pendant la durée d'exécution de la présente convention.
- sous-location totale ou partielle de l'activité, mise en gérance ou tout acte entraînant une situation de fait portant atteinte à l'utilisation personnelle du droit d'occuper le domaine public ;
- dissolution ou liquidation de la société.



19-3- Résiliation pour un motif d'intérêt général

La Ville peut résilier avant son terme la convention pour tout motif d'intérêt général sous respect d'un préavis de six mois, sauf urgence avérée.

Conformément à l'article L. 1311-7, alinéa 3, du code général des collectivités territoriales, en cas de résiliation anticipée pour un motif autre que l'inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, l'occupant pourra prétendre à une indemnité limitée aux deux postes cumulés suivants :

1. **Investissements immobiliers non encore amortis** : L'indemnité sera calculée sur la base de la valeur nette comptable des investissements au jour de la résiliation.
2. **Somme forfaitaire** : Cette somme sera assise sur la valeur des investissements immobiliers non encore amortis visés au 1., et sera calculée à un taux de 10%.

Cette indemnité sera allouée à l'exclusion de toute autre forme de préjudice, notamment la perte de chiffre d'affaires, les investissements mobiliers non encore amortis, les frais d'immobilisation, les rémunérations et autres coûts indirects.

Article 20 – Devenir de la convention dans le cadre de travaux publics réalisés dans l'intérêt général

Si l'occupation de la parcelle objet de la présente convention est interrompue pendant une durée qui n'est pas supérieure à 1 mois directement du fait de l'exécution de travaux publics, l'occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la perte d'exploitation résultant de cette interruption, comme le prévoit au demeurant l'article 8 de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 8 de la présente convention, si l'occupation du local objet de la présente convention est interrompue durant une durée supérieure à 1 mois et inférieure à un an directement du fait de l'exécution de travaux publics, la Ville suspendra la validité de la présente convention pendant ce même délai, à l'exception de ses stipulations relatives aux diverses obligations d'assurances.

En conséquence, les parties conviennent que :

- le versement des redevances dues est suspendu pendant ce délai ;
- l'occupant est tenu de supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la perte d'exploitation résultant de l'interruption d'exploitation ;
- l'échéance normale de la présente convention fixée à l'article 2, est prorogée de la durée exacte de la suspension intervenue.

Si l'occupation du local objet de la présente convention est interrompue durant une durée supérieure à 1 an directement du fait de l'exécution de travaux publics, la présente convention sera résiliée de plein droit pour motif d'intérêt général, dans les conditions visées au point 19-3

* * * * *

8H

CT



Titre 7- Dispositions finales

Article 21- Compétence de juridiction

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal administratif de Rennes.

Article 22- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour la Ville : Mairie, 35600, Redon ;
- pour l'occupant : 18 rue du Centre Quinsignac 44460 Saint-Nicolas de Redon

Article 23 – Publicité foncière

Une expédition de la présente convention sera publiée conformément au décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière au bureau des hypothèques, aux frais de la Ville.

Article 23- Annexes

Les annexes suivantes font corps avec la présente convention et lui sont indissociables :

- Annexe 1 : Matrice cadastrale
- Annexe 2 : Etat des lieux d'entrée

* * * * *

21 juillet 2025

FAIT A REDON EN DOUBLE EXEMPLAIRE le... mars 2025, sur 15 pages

Pour la Ville de REDON
le Maire,
Monsieur Pascal Duchêne

Pour la SAS à créer,
Messieurs Stéphane Halet
ou Christian Thomazo



