

**Convention d'occupation temporaire du domaine public
en vue de la sous-location d'espaces de réception et de
bureaux à vocation professionnelle au sein de la
Maison Vermorel**

Entre

La Commune de Villefranche-sur-Saône, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Thomas Ravier, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 23 mai 2020 rendue exécutoire le 28 mai 2020 portant délégation d'attributions accordée au maire par le conseil municipal et notamment de décider la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans,

Ci-après désignée « la Commune »,

Et

La Société **XXX (forme juridique)** sise **XXX**, immatriculée au RCS de **XX** sous le n° **XXX** représentée par son Président/Directeur/Gérant, Mme/M. dument habilité¹,

Ci-après désignée « l'Occupant »,

Il a préalablement rappelé :

La maison Vermorel est une demeure de maître datant de 1909 et qui constitue un site patrimonial exceptionnel qui a été léguée à la Ville de Villefranche en 2007.

En 2016, une étude a été confiée à un cabinet pluridisciplinaire d'architecture du patrimoine et d'ingénierie culturelle pour définir un projet, en lien avec les exigences patrimoniales sur les thématiques culturelle, gastronomique et économique.

Sachant que les conditions de la donation obligent l'ouverture de la Maison Vermorel au public, la Ville souhaite qu'elle soit désormais un lieu d'innovation où se rencontreront le monde de la culture et celui de l'entreprise autour d'une fabrique de l'image artistique, numérique, technologique et de la promotion du territoire du Beaujolais.

Le monde de l'entreprise trouvera dans la Maison Vermorel à la fois un lieu d'accueil pour les entrepreneurs de demain et un site de réception exceptionnel, propre à la valorisation des savoir-faire et des initiatives.²

La Maison Vermorel étant ouverte à un public d'entrepreneurs, la Commune de Villefranche-sur-Saône souhaite mettre les espaces de réception et de bureaux à disposition de

¹ A déterminer.

²Présentation disponible en ligne sur : <http://www.villefranche.net/index.php/culture-sports-et-loisirs/culture/1055-maison-vermorel.html>.

professionnels du secteur de la location, à charge pour eux de les commercialiser sous leur propre responsabilité dans le cadre de sous-locations.

A cet effet, la Commune a procédé à une publicité et une mise en concurrence aux termes de laquelle l'Occupant a été sélectionné.

La présente convention définit les conditions et modalités de d'occupation privative du domaine public considéré.

Cela étant rappelé, il a été expressément convenu :

Article 1^{er} – Nature du contrat

Le présent contrat emporte autorisation d'occupation privative d'une dépendance du domaine public.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait que s'agissant d'une occupation du domaine public, le présent contrat présente le caractère d'un contrat administratif et non d'un bail commercial.

Article 2 – Mise à disposition

La Commune met par la présente convention à la disposition de l'Occupant les locaux désignés à l'article 3 ci-dessous, pour 250 jours par an et cela à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous.

Cette mise à disposition est exclusive de toute commande publique, l'Occupant faisant son affaire d'exploiter les espaces mis à sa disposition dans le cadre d'une activité professionnelle propre.

Article 3 – Désignation des biens mis à disposition

Les locaux mis à la disposition de l'Occupant sont constitués des espaces de réception et de bureaux situés dans la Maison Vermorel, sise 490-652 Parc François Giraud. Ces espaces sont identifiés par les plans de situation visés en annexe n° 1.

Ils représentent une surface d'environ 482 m² et sont composés :

- des espaces à vocation de réception sur le niveau 1 (rez-de-chaussée) et sur le niveau 2 (R+1) de la maison Vermorel pour une surface d'environ 289 m²;
- des espaces de bureaux sur le niveau 3 (R+2) pour une surface d'environ 193 m².

Les équipements mobiliers garnissant ces locaux, qui sont également mis à la disposition de l'occupant, sont mentionnés en annexe n° 2.

Les espaces du niveau 1 (rez-de-chaussée) et du niveau 2 (R+1) font partie de l'Etablissement Recevant du Public de la Maison Vermorel. La commission de sécurité et d'accessibilité qui s'est réunie le 2 mai 2024 a validé les 6 configurations possibles mentionnant le nombre maximum de personnes admises dans les espaces. Ces Configurations sont annexées à la présente convention (annexe 3).

Le niveau 3 (R+2) est un espace Code du travail, il ne sera donc accessible qu'à des locataires permanents.

Article 4 - Destination

Les locaux mis à la disposition de l'Occupant devront être **exclusivement** utilisés pour des activités de sous-location d'espaces de réception ou de bureaux.

Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable, exprès et écrit de la Commune.

Article 5 - Durée

La mise à disposition est consentie pour une durée de 3 (trois) années à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous.

Toutefois, il est rappelé à l'Occupant que la présente convention revêt, conformément à l'article L.2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), un caractère précaire et révocable. La Commune pourra la résilier de façon unilatérale pour un motif d'intérêt général.

En outre, l'Occupant ne bénéficiera d'aucun droit au renouvellement de la présente mise à disposition à son expiration.

Article 6 - Redevance annuelle

6.1. Montant de la redevance

L'occupant s'engage à payer une redevance constituée d'une partie fixe et d'une partie variable calculée sur le montant du CA annuel réalisé.

La partie fixe est de **XX** euros **(ce montant sera déterminé à l'issue de la phase de consultation)**

La partie variable est de **XX** % du CA annuel réalisé par l'Occupant. **(Ce pourcentage sera déterminé à l'issue de la phase de consultation)**

6.2. Modalités de paiement de la redevance

La redevance sera acquittée mensuellement par 12^{ème}. Elle sera versée au plus tard le 5 de chaque mois entre les mains/ par virement bancaire auprès de Mme/M. le Trésorier de la Commune sis 66 route de Rottier, 69665 Villefranche-sur-Saône CEDEX.

L'attention de l'Occupant est attirée sur le fait que la redevance sera due même s'il n'occupe pas effectivement les lieux.

6.3. Révision du montant de la redevance

Le montant de la redevance sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux - publié par l'INSEE (consultable sur le site internet de l'Insee /www.indices.insee.fr.)

6.4. Cautionnement

Afin de garantir le paiement de la redevance, l'Occupant déposera entre les mains de Mme./M. le Trésorier de la Commune de Villefranche-sur-Saône à l'adresse ci-dessus, dans les **30 jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, une caution d'un montant de **XXX Euros**. (Ce montant correspondra à 4 mois du montant de la part fixe de la redevance proposé)

Le dépôt de caution prévu à l'alinéa précédent pourra valablement être remplacé par la constitution d'une caution bancaire du même montant.

Cette caution bancaire devra être établie par un établissement bancaire agréé au profit de la Commune, pour la durée de la présente convention, telle que prévue à l'article 5 ci-dessus, augmentée de **deux (2) mois**.

En cas de remplacement du dépôt de caution par une caution bancaire, l'Occupant fournira à la Commune, dans les **30 jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, toute pièce écrite permettant d'attester la constitution de la caution bancaire.

Le dépôt de caution sera restitué à l'Occupant dans les **deux (2) mois** à compter de la fin de la mise à disposition, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues à la Commune.

Si le dépôt de caution est remplacé par la constitution d'une caution bancaire, l'Occupant sera libéré dans les **deux (2) mois** à compter de la fin de la mise à disposition, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues à la Commune.

6.5. Franchise

6.5.1 - Définition de la franchise

Pendant la durée de la présente convention, une période de franchise sera accordée à l'Occupant. Pendant cette période, aucun frais d'occupation ou redevance ne sera exigible de la part de l'Occupant.

6.5.2 - Durée de la franchise

La période de franchise débutera à la date de début de l'occupation temporaire du domaine public par l'Occupant, telle que spécifiée dans la présente convention. La durée de la franchise sera de [cette durée sera définie à l'issue de la phase de consultation] à compter de cette date.

6.5.3 - Conditions de la franchise

- a. La franchise sera automatiquement appliquée à l'occupant dès le début de la période d'occupation temporaire du domaine public.
- b. Pendant la période de franchise, l'occupant doit respecter toutes les autres conditions et obligations énoncées dans la présente convention.
- c. Après expiration de la période de franchise, l'occupant sera responsable du paiement des frais d'occupation ou redevances conformément aux dispositions de la présente convention.

6.5.4 Modification ou résiliation de la franchise

Cette clause de franchise peut être modifiée ou résiliée par accord entre les parties ou unilatéralement pour motif d'intérêt général, notamment à condition d'un fait nouveau apparu à la suite de la conclusion du contrat.

Article 7 – Obligations des parties

Article 7.1 – Obligations de la Commune

La Commune s'engage à :

- ne rien faire qui puisse troubler la jouissance paisible des lieux par l'Occupant et aux sous-occupants ;
- prendre en charge les travaux de grosses réparations qui n'incombent pas à l'Occupant au titre de son obligation d'entretien des lieux ;
- proposer une activité de mise à disposition de matériel bureautique auprès du public concerné ;
- proposer une connexion wi-fi et/ou filaire à disposition de l'occupant lui garantissant un débit Internet suffisant ainsi qu'aux sous locataires
- La Commune devra honorer les abonnements et les factures d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie (téléphone et connexion internet) qu'il aurait pu personnellement souscrire.

Article 7.2 – Obligations de l'Occupant

Article 7.2.1 – Entretien, réparations et sécurité des locaux

L'Occupant :

- prendra les locaux et équipements mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;
- entretiendra les locaux et équipements en bon état de réparation de toute nature, à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge de la Commune ;
- veillera au respect des normes applicables aux locaux et équipements mis à disposition en matière d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité au public ;
- laissera la Commune visiter les locaux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour effectuer les réparations qui lui incombent, pour s'assurer de la sécurité des lieux ou que l'usage qui en est fait est conforme à leur destination telle

- que définie à l'article 4 de la présente convention ;
- prévendra immédiatement la Commune de toutes dégradations qu'il constaterait dans les locaux et qui entraîneraient des réparations à la charge de cette dernière ;
 - souffrira les désagréments dus aux grosses réparations qui deviendraient nécessaires aux locaux et équipements mis à disposition et que la Commune ferait exécuter pendant la durée de la convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de redevance ;
 - ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni gros travaux ou aménagements importants dans les locaux mis à disposition sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de la Commune ;
 - pourra réaliser les petits aménagements nécessaires aux besoins de son activité après avis préalable, express et écrit de la Commune ;
 - laissera, à la fin de la mise à disposition, les travaux d'embellissement et autres améliorations qu'il aura faits effectuer sans pouvoir prétendre à quelque indemnité que ce soit ;
 - pourra également être chargé à la demande de la Commune, de l'organisation d'évènements relatifs à la promotion de cette activité.

Il est à noter que par l'autorisation d'occupation du domaine public, l'Occupant sera délégué toutes les formalités administratives et réglementaires auprès des autorités compétentes.

Article 7.2.2 – Charges et impositions

La Commune devra honorer les abonnements et les factures d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie (téléphone et connexion internet) qu'il aurait pu personnellement souscrire.

L'Occupant s'acquittera des impôts, taxes et charges locatives récupérables ordinairement mises à la charge des locataires dans le cadre des baux de droit commun.

Article 7.2.3 – Sous-location

L'Occupant est autorisé à sous-louer les espaces à usage de réception et de bureaux, objet de la présente convention, à un public intéressé, percevoir et conserver les loyers afférants.

A ce titre, il est notamment autorisé à :

- mettre en place un processus de recherche et de démarchage des sous-locataires potentiels « *sourcing* », en vue de la commercialisation de la sous-location des espaces de réception et de bureaux ;
- sous-louer les espaces mis à disposition à un public intéressé ;
- percevoir, conserver et disposer des loyers des sous-locations.

L'occupant laissera à disposition des sous-locataires les services accessoires à la location mis à disposition par la Commune. Ainsi, l'occupant assurera aux sous-locataires l'utilisation du matériel bureautique auprès du public concerné, connexion wi-fi et/ou filaire à disposition des occupants leur garantissant un débit Internet suffisant, etc.

L'occupant et les sous locataires prendront en charge personnellement toutes prestations complémentaires auxquelles ils souscriront dans le cadre de leurs activités respectives.

Article 7.2.4 – Conditions particulières

L'Occupant s'engage également à :

- être en règle avec ses obligations fiscales et professionnelles en faisant preuve de leur qualité par tout document légal ou réglementaire applicable en l'espèce. La présentation est obligatoire ;
- respecter le site, notamment au regard de l'intérêt patrimonial de la Maison Vermorel.

L'emplacement devra être laissé propre et sans débris à l'issue du créneau utilisé.

L'Occupant devra assurer la collecte de ses déchets de fonctionnement.

L'Occupant devra assurer le stockage de fournitures en quantité suffisante pour le bon déroulement de son activité.

Article 7.2.5 – Droit à l'image

A des fins de communication à destination du grand public, l'Occupant accepte une utilisation gratuite de son image, par la commune, *via* des photographies, des films, des reportages télévisuels ou de presse écrite et des enregistrements de toutes sortes et renoncer à réclamer tout droit pécuniaire direct ou indirect dans le cadre de cette activité.

Article 8 – Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties ou, à défaut, par acte d'huissier de justice, avant l'entrée en jouissance de l'Occupant dans les locaux.

Article 9 – Assurances

L'Occupant devra en premier lieu souscrire une assurance couvrant les risques locatifs pour les locaux mis à sa disposition.

Il fournira à la Commune, dans les **10 jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, et **10 jours** avant chaque renouvellement annuel, une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant sera en second lieu tenu de souscrire un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile ainsi que de celle de ses préposés, rémunérés ou non.

Il fournira à la Commune, dans les **10 jours** à compter de la date d'entrée en vigueur de la

présente convention, fixée à l'article 12 ci-dessous, et **10 jours** avant chaque renouvellement annuel, une attestation délivrée par son assureur prouvant qu'il a satisfait à cette obligation.

L'Occupant s'engage en troisième lieu à faire souscrire par les utilisateurs des locaux mis à sa disposition un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile dans le cadre de la participation exercée dans ces locaux.

Article 10 – Résiliation

Article 10.1 – Résiliation à l'initiative de la Commune

Article 10.1.1 – Résiliation aux torts de l'Occupant

A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance ou en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par la présente convention, et à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la réception d'une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée **de plein droit et sans indemnité**.

Toute mise en demeure délivrée par la Commune au titre du présent article :

- sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice ;
- rappellera le jeu de la présente clause résolutoire en cas d'inexécution dans le délai imparti ;
- invitera l'Occupant à présenter ses observations dans le délai de **30 jours** à compter de sa réception.

Article 10.1.2 – Résiliation pour motif d'intérêt général

La Commune pourra, à tout moment, résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général.

Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai de 1 mois à compter de la réception par l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de la Commune.

Article 10.1.2 – Résiliation à l'initiative de l'Occupant

L'Occupant pourra, à tout moment et pour tous motifs, résilier la présente convention moyennant le respect d'un préavis de 1 mois.

Cette résiliation ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

Le délai de préavis ci-dessus mentionné commencera à courir à compter de la réception par la Commune d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui notifiant la décision de l'Occupant.

Article 11 – Attribution de juridiction

En cas de litige lié à l'exécution de la présente convention, seul le tribunal administratif de Lyon sera compétent pour en connaître.

Article 12 – Entrée en vigueur

La présente convention entrera en vigueur à compter du 01/09/2024.

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de sa notification par la Commune à l'Occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre récépissé.

Fait en un seul original comprenant 8 pages,³ sans ajout ni retrait,

Pour la Commune

**A Villefranche sur Saône le
XX/XX/2024**

.....

M. Thomas RAVIER
Maire de Villefranche-sur-Saône

Pour l'Occupant

**A Villefranche
sur Saône le**

Mme/M.
Président/Gérant

Annexes :

- **annexe 1** : plan des locaux mis à disposition
- **annexe 2** : liste des équipements mobiliers garnissant les locaux mis à disposition
- **annexe 3** : Configurations ERP
- **annexe 4** : état des lieux d'entrée

³ A confirmer.