



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 20 MAI 2025
ID : 022-212202626-20250512-2025_05_42-DE



CONVENTION D'OCCUPATION AU SEIN DE L'HOTEL POULAIN A QUINTIN DE L'OFFICE DE TOURISME ET DES CONGRES DE LA BAIE DE SAINT-BRIEUC

Entre les soussignés :

La commune de Quintin, sis Place du Martray à Quintin 22800, représentée par Monsieur Nicolas CARRO, son Maire en exercice,
Ci-après désignée « le propriétaire »,

D'une part,

Et

L'Office de Tourisme et des Congrès de la Baie de Saint-Brieuc, représenté par Monsieur Denis HAMAYON, son Président en exercice.
Ci-après désigné « l'occupant »

Et d'autre part,

Saint Briec Armor Agglomération, sis 5 rue du 71ème RI à Saint Briec 22000, représentée par Monsieur Ronan KERDRAON, son Président en exercice agissant en vertu de la délibération du conseil d'agglomération n° DB 209-2020 du 1er octobre 2020, au titre de sa compétence « Promotion Touristique ».

Désignés ensemble « les Parties »,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

L'Office de tourisme et des congrès de la Baie de Saint-Brieuc occupe, afin d'assurer les missions d'un Bureau d'information Touristique, des locaux sur la commune de Quintin. Une convention d'occupation du domaine public doit être établie entre la mairie de Quintin et l'Office de tourisme pour le bon exercice des missions de ce dernier.

Il est à noter que le BIT est un Etablissement Recevant du Public de catégorie 5.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles L'Office de tourisme et des congrès de la Baie de Saint-Brieuc est autorisé, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper, à titre précaire et révocable, des locaux au sein l'Hôtel Poulain, pour l'exercice de la compétence « PROMOTION TOURISTIQUE » appartenant à la commune de Quintin situés :

6 Place 1830
22800 Quintin

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public.

En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux ou un quelconque autre droit.

En outre, la Convention ne confère à l'occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, l'occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX

Le Propriétaire met à disposition de l'occupant les locaux situés sur la commune de QUINTIN (6 place 1830)

Ces locaux comprennent :

- Un rez-de-chaussée de 50 m² comprenant un espace d'accueil, un bureau et un WC
- Un sous-sol de 20 m²

La surface totale occupée est de : 70 m²

Ces locaux sont en co-utilisation avec les deux autres étages supérieurs. L'Office de tourisme n'utilise donc qu'une partie de l'immeuble à raison de 70 m².

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LOCAUX

L'occupant devra utiliser les locaux à usage de bureaux et de réception du public et au seul exercice de toute activité inscrite dans son objet social et dans ses statuts.

ARTICLE 4 - CONNAISSANCE DES LOCAUX

L'occupant est toujours réputé avoir connaissance des lieux de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités aux fins des présentes. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie.

En conséquence, l'occupant n'est admis à réclamer aucune réduction des redevances ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

ARTICLE 5 - CONSERVATION DES BIENS AFFECTES

L'occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement au Propriétaire tous dommages aux biens occupés.

ARTICLE 6 - OBSERVATION DES LOIS ET REGLEMENTS

L'occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- aux lois et règlements fixant, pour l'occupant, les conditions d'exercice de son activité ;
- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

Il s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les vérifications réglementaires afférentes aux installations ou équipements situés dans les biens mis à sa disposition et en tenir une copie à disposition du Propriétaire.

Il ne peut réclamer au Propriétaire une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

ARTICLE 7 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de DIX ANS (10 ans). Elle prendra effet à compter du 01 janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2034.

Toute reconduction tacite est exclue.

ARTICLE 8 - CONDITIONS D'OCCUPATION

La présente convention est, en outre, consentie et acceptée sous les charges et conditions générales suivantes que l'occupant s'oblige à exécuter et accomplir notamment :

1. De prendre les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune amélioration sous réserve que les locaux soient conformes à la destination visée à l'article 2 ci-dessus et aux plans et descriptifs en annexes.

2. L'Occupant prend à sa charge toutes les réparations nécessaires pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

3. L'occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

4. L'occupant s'engage à laisser la commune de QUINTIN, ou toute personne qui déléguera, pénétrer dans les locaux, toute les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien et la maintenance des installations et ce sous réserve pour la commune de QUINTIN de prévenir le responsable du site au moins 48h avant.

5. Il lui est interdit de faire des changements structurels dans les lieux sans autorisation de la commune.

6. Il ne pourra céder sa convention, ni sous-louer, sans la même autorisation à peine de nullité de la cession ou sous-location et de résiliation de la convention sans préavis et sans indemnité.

7. L'occupant s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

8. L'Occupant ne demandera aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone ou d'accès d'internet ou pour tout autre cas de force majeure.

9. L'Occupant ne pourra invoquer la responsabilité de la commune en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux commis par un tiers dans les locaux loués.

10. Les locaux ainsi loués sont de l'usage exclusif de l'occupant et le propriétaire ne peut y donner un accès à des tiers.

La convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

ARTICLE 9-SORT DES INSTALLATIONS

À l'expiration de la présente convention, ou à la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif et à ses frais, sans prétendre de ce fait à indemnité, sauf accord écrit du Propriétaire.

En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques, le Propriétaire peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITES et ASSURANCES

10.1. Responsabilité

L'occupant devra assurer, selon les principes de droit commun : les risques locatifs liés à la mise à disposition des locaux objet de la présente convention ; ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition ; ses propres biens.

L'occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés:

- soit par lui-même;
- soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable;
- soit par ses biens.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

10.2. Assurances

En conséquence des obligations sus-décrites, l'occupant est tenu nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention.

Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, l'Occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond.
- le cas échéant assurance de dommages, constructions et travaux.

L'occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile.

Dans le cas où l'activité exercée par l'occupant dans les locaux mis à disposition, objet de la présente convention entraîne, pour le Propriétaire et/ou les autres occupants des locaux concernés, des sur-primes au titre de leur contrat incendie, explosion, celles-ci seraient, après justification, à la charge de l'occupant.

L'occupant devra produire, avant et pour toute la durée de l'occupation des locaux, au Propriétaire et annuellement, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions. Il devra, par la suite, pouvoir en justifier la prorogation à toute demande du propriétaire.

10.3. Renonciation à recours

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre le Propriétaire, l'occupant et leurs assureurs.

ARTICLE 11- REDEVANCE - CHARGES DE FONCTIONNEMENT

11.1 Modalité de calcul de la redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance calculée au prorata de la surface totale dédiée à l'Office de tourisme de la Baie de Saint-Brieuc soit 70 m².

Le tarif a été fixé par délibération concomitante du conseil d'administration de l'Office de tourisme du 17 juin 2025 N° XXX et du conseil municipal de la commune de Quintin du 12 mai 2025 à :

- 74 € le m² par an pour les 50 m² à usage d'accueil du public auquel s'ajoute un forfait de 24€ le m² de charges ;
- 74 € le m² par an pour les 20 m² correspondant à la cave.

| Espaces | Surface | Redevance à 74€ par m ² | Forfait charges à 24€/m ² |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Espace d'accueil | 50 m ² | 3.700 € | 1.200 € |
| Cave | 20 m ² | 1.480 € | Pas de charges applicables |
| Total / an | | | 6.380 € |

La redevance sera revalorisée annuellement par application de la variation de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) adaptée à la location de bureau. L'indice de référence étant l'indice du trimestre connu le plus proche de la date d'effet de la présente convention, soit le deuxième trimestre de l'année n-1, d'une valeur de 136,45 au 24/09/2024.

11.2 Modalité de paiement de la redevance - garanties

La redevance est payable par année échue, en décembre de chaque année.

Les Parties conviennent que l'Occupant n'est pas tenu au versement d'un dépôt de garantie.

11.3 Charges de fonctionnement

Le forfait sur charges a été fixé par délibération du 12 mai 2025 à 24 € le m² par an et est appliqué uniquement sur l'espace à usage d'accueil du public soit 50 m², en guise de participation aux fournitures de fluides (eau et électricité).

ARTICLE 12 - FRAIS IMPOTS et TAXES

Le Propriétaire supporte tous les frais inhérents à la convention ainsi que tous les impôts et taxes, y compris, le cas échéant, la taxe foncière, auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de l'autorisation.

La taxe foncière (sauf en cas d'exonération) est refacturée en décembre au prorata des surfaces occupées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025

Reçu en préfecture le 20/05/2025

Publié le 20 MAI 2025

ID : 022-212202626-20250512-2025_05_42-DE

ARTICLE 13 - NON REDUCTION DES REDEVANCES POUR CAS FORTUITS

Hormis le cas de force majeure et les cas de destruction totale ou partielle des biens, l'Occupant ne peut prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués.

ARTICLE 14 - MODIFICATION

La présente convention peut faire l'objet d'une modification à la demande de l'une ou l'autre des parties.

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant (notamment pour sa reconduction), d'un commun accord entre les deux parties, écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des Parties.

ARTICLE 15 - RESILIATION

La dénonciation de la convention est possible avant son terme à la demande de l'une ou l'autre des Parties. La demande sera adressée à l'autre partie par courrier recommandé avec accusé de réception au moins trois mois avant la date souhaitée d'arrêt.

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations, la convention sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et testée sans effet.

ARTICLE 16 - DECLARATION

L'occupant déclare que l'exécution de la présente convention ne contrevient à aucun des engagements contractés précédemment par lui et fera son affaire, à ses frais exclusifs, de toute réclamation de tiers à cet égard.

ARTICLE 17 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout différent relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera réglé par la voie amiable. A défaut d'accord, celui-ci sera réglé par le tribunal administratif de RENNES.

Fait à Saint-Brieuc, le

Commune de Quintin
Nicolas CARRO, Maire

Office de Tourisme et des Congrès
de la Baie de Saint-Brieuc
Denis HAMAYON, Président

Saint Brieuc Armor Agglomération
Ronan KERDRAON, Président