



Envoyé en préfecture le 15/09/2025  
Reçu en préfecture le 15/09/2025  
Publié le 15 SEP 2025  
ID : 022-212202626-20250904-2025\_09\_57-DE



## CONVENTION D'OCCUPATION DE LA MJC DU PAYS DE QUINTIN

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 d'autre part,

La « Maison des Jeunes et de la Culture du pays de Quintin », sis 2 rue de la fosse Malard à QUINTIN 22800 – immatriculée sous le numéro SIRET 777 445 925 00012, représentée par Madame Catherine VINOT, agissant en qualité de Présidente,  
Ci-après désignée « l'occupant »

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

Dans le cadre de ses compétences facultatives, l'ex communauté de communes du pays de Quintin, créée en 1992, puis renommée Quintin Communauté en 2009, apportait un soutien financier à la ville de Quintin pour les charges liées aux activités culturelles de la MJC du Pays de Quintin depuis 2007. Saint-Brieuc Armor Agglomération n'ayant pas repris cette compétence au titre de sa compétence en matière de culture et de sport, chacune des communes du territoire de l'ex communauté de communes du Pays de Quintin s'engage à poursuivre le soutien financier octroyé à la MJC sous forme d'une subvention pluriannuelle de 2025 à 2029 versée à la MJC.

Du fait de la mise œuvre de cette convention pluriannuelle entre les dix communes de l'ex communauté de communes et la MJC, il convient de définir une convention d'occupation du bâtiment occupé par la MJC afin qu'elle en supporte les charges d'entretien et de fonctionnement pour le bon exercice de ses missions.

Il est à noter que l'adresse de ce bâtiment, sis 2 rue de la fosse Malard à QUINTIN 22800, est un Etablissement Recevant du Public déjà existant dénommé « salle des fêtes et Maison des Jeunes et de la Culture » et comprenant 2 catégories d'établissement :

- L'établissement E 262-00096, de catégorie 2, de type L-N-R-W
- L'établissement E 262-00096-301, de catégorie 5, de type L concernant l'espace multimédia

## 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 la MJC du pays de Quintin est autorisée, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper, à titre précaire et révocable, des locaux au sein du bâtiment MJC/espace multimédia appartenant à la commune de Quintin situés :

2 rue de la fosse Malard  
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 (2 rue de la fosse Malard) et sur des parcelles figurant au cadastre sous la section D0234 et D0240 d'une contenance de 10 302 m<sup>2</sup>.

Les locaux mis à disposition de l'occupant et accessibles au public comprennent :

- Un grand couloir menant de l'entrée de la MJC à la salle de danse ;
- Un espace administratif composé de 5 bureaux dont un bureau d'accueil de 75 m<sup>2</sup> ;
- Un espace détente avec un bar et son local rangement de 50 m<sup>2</sup> ;
- Un hall d'exposition avec un escalier menant à la salle des fêtes avec un local rangement tables et chaises et 1 local ménage ;
- Un bloc sanitaire de 30 m<sup>2</sup> ;
- Un espace foyer des jeunes de 55 m<sup>2</sup> avec un local rangement attenant ;
- Une grande salle de spectacle de 120 m<sup>2</sup> avec une scène de 35 m<sup>2</sup> et avec cloison amovible en séparation de la circulation principale autorisant jusqu'à 360 personnes debout ;
- Une salle de danse de 145 m<sup>2</sup>
- Un vestiaire collectif de 20 m<sup>2</sup> avec sa douche et son sanitaire ainsi que le local de rangement ;
- Une salle de réunion de 25 m<sup>2</sup> ;
- Dans l'espace multimédia, une salle d'accueil cyber-espace, un bureau et un espace commun avec WC de 50 m<sup>2</sup>.

Les locaux mis à disposition de l'occupant et non- accessibles au public comprennent :

- les locaux de rangement ;
- la cuisine à l'usage du personnel de 20 m<sup>2</sup> ;

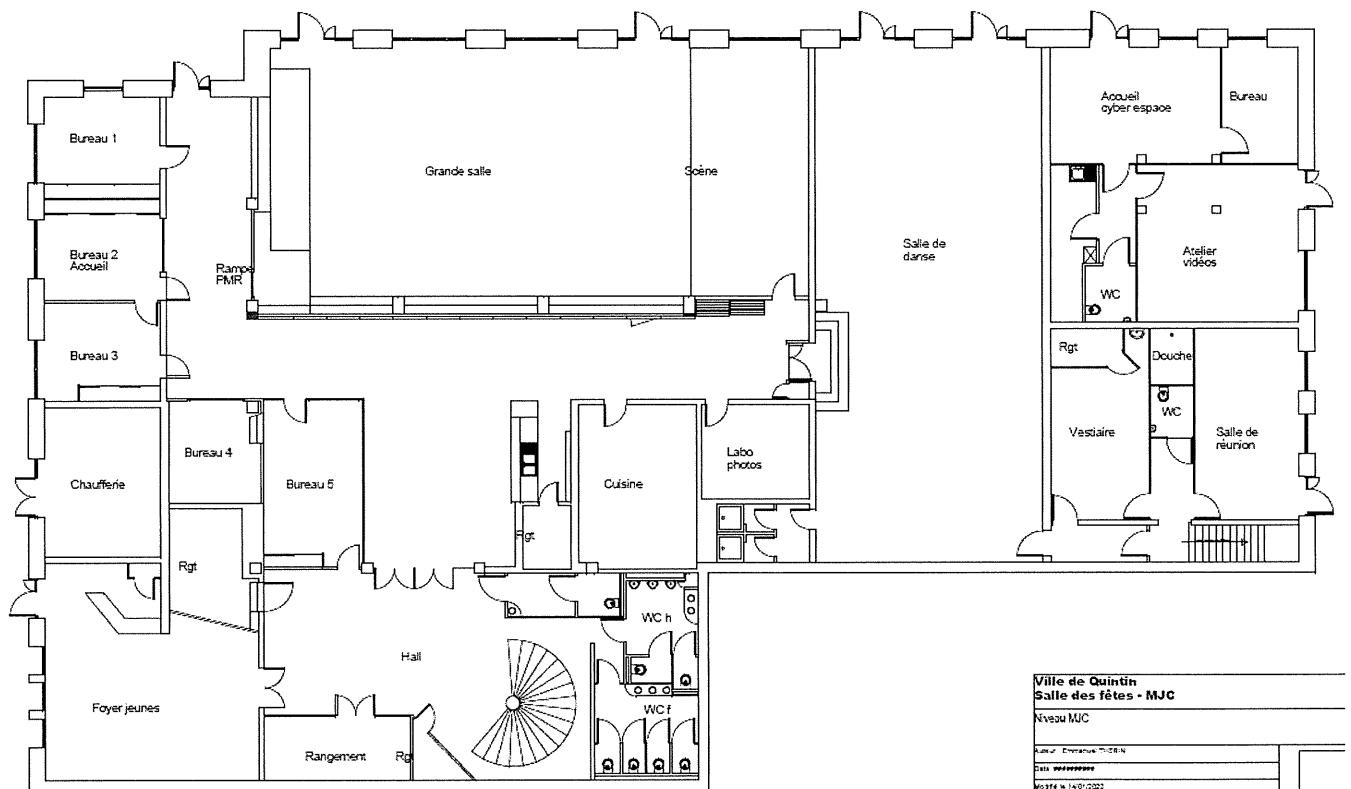
- Un espace rangement/labo photos de 12,5 m<sup>2</sup>.

La surface totale occupée est de : 915 m<sup>2</sup> avec une capacité maximale de 470 personnes en cas de spectacle.

Les locaux qui ne sont pas mis à disposition de l'occupant comprennent :

- Une salle de réunion nommée Atelier vidéos dans l'espace multimédia de 30 m<sup>2</sup> ;
- Une chaufferie de 20 m<sup>2</sup> ;
- Un local technique avec chaudière au niveau de l'espace multimédia de 6 m<sup>2</sup>.

Ces locaux sont ponctuellement en co-utilisation avec les services de la Mairie ou bien des associations lors d'évènements particuliers tels que des manifestations ou des élections. La MJC n'utilise donc qu'une partie de l'immeuble à raison de 915 m<sup>2</sup>.



### 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 domaine de compétences.

### 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 qu'il délèguera, pénétrer dans les locaux, toutes les fois que bon lui semblera, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien et la maintenance des installations.

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 sauf concertation et accord entre les parties dans le cadre d'évènements exceptionnels et répondant à des obligations telle que l'organisation des scrutins électoraux ;

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 de l'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-primés 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 la MJC, soit 915 m<sup>2</sup>.

Le tarif a été fixé par délibération du conseil municipal de la commune de Quintin du 04 septembre 2025 à 74 € le m<sup>2</sup> par an.

Espaces	Surface	Redevance à 74 €/m <sup>2</sup>	Forfait charges à 24€/m <sup>2</sup>
Bureaux, office, foyer des jeunes, cyber-espace, espace détente et salle de réunion	275 m <sup>2</sup>	20 350 €	Pas de charges applicables
Espaces communs, rangements, hall, labo photos, blocs sanitaires, vestiaires, couloirs	340 m <sup>2</sup>	25 160 €	Pas de charges applicables
Salles de spectacles et de danse	300 m <sup>2</sup>	22 200 €	Pas de charges applicables
<b>Total / an</b>			<b>67 710 €</b>

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 quatrième trimestre de l'année n-1, d'une valeur de 137,29 au 26/03/2025.

### 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

Contrairement à l'Office du Tourisme et au Pôle de Proximité, le forfait sur charges, fixé par délibération du 19 juin 2025 à 24 € le m<sup>2</sup> par an, n'est pas appliqué dans la présente convention. Cette valeur forfaitaire, estimée à 21 960 € des charges de fonctionnement en tant que participation aux fournitures de fluides (eau, gaz et électricité), est donc prise en charge par la commune.

### 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.

### 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 - RESILATION

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

Envoyé en préfecture le 15/09/2025

Reçu en préfecture le 15/09/2025

Publié le

15 SEP 2025

ID : 022-212202626-20250904-2025\_09\_57-DE

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 Quintin, le

Commune de Quintin  
Nicolas CARRO, Maire

Maison des Jeunes et de la Culture du pays de Quintin,  
Catherine VINOT, Présidente