

Projet de délibération

N° provisoire : VA_PROJDEL_10925

Conseil municipal du : mardi 4 avril 2023

Commission n°1 Finances, économie, ressources humaines, moyens généraux, emploi, commerce, achats. Date de réunion : lundi 20 mars 2023

Rédacteur : Fadela Montagne

Service : Sports

Nomenclature préfecture (référence ACTES) : Subventions

Annexes (convention, plan, tableau, etc.) : convention raquette padel, plan cadastral

Objet : Conclusion d'une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels avec l'association La Raquette

Rapporteur : Farid OUKAID

L'association La Raquette propose depuis une cinquantaine d'année à un public large, un accès à la pratique du tennis sur le territoire de la Ville de Villeneuve d'Ascq.

Aujourd'hui, l'association La Raquette souhaite diversifier ses activités et proposer la pratique du padel auprès de ses adhérents. Afin d'encourager le dynamisme associatif véritable richesse de la vie locale, la Ville de Villeneuve d'Ascq apporte son soutien aux initiatives menées par les associations villeneuvoises poursuivant un intérêt public local en leur accordant des subventions.

Ainsi, la Ville met à disposition de l'association La Raquette, l'équipement sportif (terrains de tennis, espaces de convivialité associés) situé rue du 8 mai 1945 depuis plusieurs années.

La Ville souhaite accompagner l'association La Raquette dans son nouveau projet de proposer et de démocratiser la pratique du padel.

Pour ce faire, la Ville souhaite répondre favorablement à la demande de l'association de pouvoir disposer d'un terrain communal jouxtant les infrastructures déjà utilisées par l'association et de l'autoriser à y construire des terrains de padel et un mur de tennis.

Au travers de cette convention, la Ville de Villeneuve d'Ascq souhaite accorder à l'association La Raquette, une autorisation d'occupation constitutive de droits réels. L'occupation constitue une occupation privative du domaine public.

A ce titre, le bénéficiaire possédera un droit réel immobilier sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de son activité dans les conditions des articles L1311-5 à L1311-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Après avis de la Commission n°1 Finances, économie, ressources humaines, moyens généraux, emploi, commerce, achats du lundi 20 mars 2023, il est proposé aux membres du conseil municipal :

- d'accorder à l'association La Raquette une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels afin de procéder à la construction de terrains de padel et du mur de tennis;**
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée.**

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA VILLE DE VILLENEUVE D'ASCQ

Dont le siège administratif est situé place Salvador ALLENDE, chaussée de l'Hôtel de Ville

Représentée par son Maire, Monsieur Gérard CAUDRON, habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération n° en date du

Ci-après désigné « La ville »

D'une part,

ET

L'ASSOCIATION LA RAQUETTE, association loi 1901 à but non lucratif,

Dont le siège social est situé Stade Jean Jacques, rue du 8 mai 1945, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Représenté par Madame Laurence STELANDRE

Ci-après désigné « le bénéficiaire »

EXPOSE PREALABLE

L'association La RAQUETTE propose depuis une cinquantaine d'année à un public large d'accéder à la pratique du tennis sur le territoire de la ville de Villeneuve d'Ascq.

Aujourd'hui, l'association La Raquette souhaite diversifier ses activités et proposer la pratique du padel auprès de ses adhérents.

Afin d'encourager le dynamisme associatif, véritable richesse de la vie locale, la ville de VILLENEUVE D'ASCQ apporte son soutien aux initiatives menées par les associations villeneuvoises poursuivant un intérêt public local en leur accordant des subventions.

Ainsi, la ville met à disposition de l'association La RAQUETTE, l'équipement sportif (terrains de tennis, club house associé) situé rue du 8 mai 1945 depuis plusieurs années.

La ville souhaite accompagner l'association La RAQUETTE dans son nouveau projet de proposer et de démocratiser la pratique du padel.

Pour ce faire, la ville a répondu favorablement à la demande de l'association La RAQUETTE de pouvoir disposer d'un terrain communal jouxtant les infrastructures déjà utilisées par l'association la RAQUETTE et de l'autoriser à y construire des terrains de padel ainsi qu'un mur de tennis.

Par la délibération n° du..... (**annexe 1**) la ville de Villeneuve d'Ascq accorde à l'association La RAQUETTE une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels. L'occupation constitue une occupation privative du domaine public.

A ce titre, le bénéficiaire possèdera un droit réel immobilier sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de son activité dans les conditions des articles L1311-5 à L 1311-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET

La présente autorisation d'occupation du domaine public constitutive de droits réels a pour objet de déterminer les conditions d'occupation d'une parcelle dépendant du domaine public par le bénéficiaire

Article 2 – DESIGNATION

La parcelle mise à disposition figure au cadastre de la manière suivante (plan cadastral **annexe 2**):

Section	Numéro	Adresse	Contenance
MV	155	Le vieux château	Pour les 2600 m2 nécessaires à la construction de l'ouvrage

Ci-après désigné dans le corps de l'acte « l'immeuble »

Un acte administratif viendra préciser ultérieurement, les limites cédées au vu d'un plan de bornage réalisé aux frais de l'association « La Raquette » et régulariser la situation foncière.

Article 3 – OUVRAGE EDIFIE PAR LE BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire s'engage à édifier et installer à ses frais des terrains de padel ainsi qu'un mur de tennis pour ses besoins propres dénommé ci – après dans les présentes « les ouvrages ».

A défaut de construction de ces ouvrages, les présentes seront résiliées de plein droit sans formalités. Un descriptif technique et les plans élaborés par un architecte de ces ouvrages figurent en **annexe 3**.

Le bénéficiaire déclare avoir obtenu toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à l'édification des ouvrages sur l'immeuble et s'y conformer strictement.

Les ouvrages seront édifiés dans les règles de l'art sous la responsabilité et la maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire, par des professionnels et sous le contrôle d'un architecte.

En outre, tous les frais éventuels relatif à l'alimentation et au raccordement des ouvrages ainsi que toutes les démarches liées à d'éventuelles autorisations (opérateur électricité, gaz, MEL...) seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

Le bénéficiaire devra respecter les règles de sécurité et environnementales liées au chantier. Il s'engage à enlever tous les biens meubles (matériaux, outillage, matériels...) présents sur les emplacements utilisés et le cas échéant à les remettre en état si ces derniers ont subi des dommages du fait des interventions du bénéficiaires ou ses prestataires, que ce soit au moment de la construction ou pendant l'occupation. Il répondra également seul des éventuels dommages occasionnés à tout tiers par la construction ou l'exploitation des ouvrages.

Article 4 – DROITS REELS IMMOBILIERS

Par les présentes, la ville confère au bénéficiaire des droits réels immobiliers sur les ouvrages qu'il aura édifiés, dans les conditions des articles L 1311-5 du CGCT et suivants.

Les droits réels immobiliers, ainsi, qu'il est précisé l'article L 1311-6-1 du CGCT, ne peuvent être hypothéqués que pour garantir des emprunts contractés par le bénéficiaire en vue de financer la réalisation des ouvrages. Précision étant ici faite que s'agissant d'un bien du domaine public par nature inaliénable, les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des présentes, et cela quel qu'en soient les circonstances et les motifs. A ce titre, le bénéficiaire s'oblige à informer ses créanciers éventuels, sans que la ville ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Article 5 – ETAT DES LIEUX

L'immeuble objet des présentes étant une parcelle nue à usage de « terrain de football », sur lequel sera édifié un ouvrage ayant un ancrage au sol, il sera procédé à un état des lieux entre les parties et figurera à l'**annexe 4** des présentes. Le sort des ouvrages en fin d'occupation est détaillé ci-après à l'article 16.

Article 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bénéficiaire jouira de l'immeuble et des ouvrages paisiblement dans le respect de la législation, de la réglementation et prescriptions administratives en vigueur, de l'ordre public, de l'hygiène et dans un esprit de cohabitation harmonieuse avec l'environnement et le voisinage.

Dès lors, l'occupant devra faire cesser immédiatement tout trouble qui nuirait à la tranquillité d'autrui.

Article 7- CESSION / SOUS OCCUPATION

Conformément à l'article L1311-6 du CGCT, l'ouvrage et les droits réels attachés aux présentes ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de fusion, absorption ou scission du bénéficiaire, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens qu'après accord préalable et exprès de la ville et en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation public de l'immeuble occupé.

Dans cette hypothèse, le bénéficiaire s'oblige expressément à informer sans délai la ville de telles intentions par lettre recommandée avec avis de réception. La ville fera part au bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception de son autorisation ou de son refus quant à cette cession. Le silence de la ville au terme d'un délai de 2 mois vaut refus de cession.

Article 8 – TRAVAUX-REPARATION-MAINTENANCE DES OUVRAGES

Le bénéficiaire fera son affaire personnelle du maintien en bon état des ouvrages, de tous les travaux, toutes les réparations, mises aux normes (hygiène, sécurité, accessibilité, ERP...) ou tout autres maintenances s'agissant de l'immeuble et des ouvrages qu'il y aura édifiés sans que la ville ne soit jamais inquiétée ou recherchée à ce sujet.

Article 9 - TRAVAUX REALISES PAR LA VILLE A PROXIMITE DES OUVRAGES

Dans l'hypothèse où la ville entreprendrait des travaux sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins entraînant une gêne ou une suspension de l'exploitation des ouvrages par le bénéficiaire, aucune indemnité ne sera due au bénéficiaire et ce peu importe la durée de ces travaux.

Article 10 – DUREE

Conformément aux articles L 2122-2 alinéa 1 et L 2122-3 du CG3P, la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels ne peut avoir qu'un caractère précaire, temporaire et révocable à tout moment dans les conditions ci- après.

La présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels est consentie et acceptée pour une durée de 15 années maximale. La date d'effet des présentes sera celle de la réception de la notification par lettre recommandée avec avis de réception de la constatation de la levée des conditions suspensives mentionnées à l'article 11 ci- après.

A la fin de cette période, le bénéficiaire ne disposera d'aucun droit à renouvellement.

Toutefois, dans l'hypothèse où le bénéficiaire souhaiterait poursuivre son occupation à l'issue de cette période, il devra en informer la ville six (6) mois avant le terme convenu aux présentes.

La ville disposera alors d'un délai de deux mois pour répondre positivement ou non, précision étant faite ici qu'en cas de silence au terme de ce délai, son avis est réputé être négatif.

Article 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

L'effet de la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels est suspendu à la réalisation des faits et actes suivants :

- Le bénéficiaire fera une étude de faisabilité de son projet permettant d'en établir la faisabilité technique, financière et juridique. Cette étude sera dirigée par le bénéficiaire à ses frais exclusifs.
- Le bénéficiaire devra avoir les financements nécessaires à la réalisation de son projet. Il devra transmettre à la ville toutes les preuves d'obtention de ce financement.
- Le bénéficiaire devra être titulaire des autorisations d'urbanisme nécessaire et indispensable pour la construction des ouvrages.
- Le bénéficiaire devra être titulaire des autorisations liées au raccordement au réseau public électrique et d'assainissement.

La réalisation des conditions suspensives devra intervenir au plus tard dans les deux années suivant la signature des présentes par le bénéficiaire laquelle sera constatée par lettre recommandée avec avis de réception que le bénéficiaire notifiera obligatoirement à la ville.

La présente autorisation d'occupation temporaire constitutives de droits réels prendra alors effet le jour de la réception de cette notification par la ville.

Ladite notification constituera **l'annexe n° 5** qui sera insérée aux présentes dès réception.

A défaut de levée desdites conditions suspensives, la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels sera réputée nulle.

Article 12 - FIN ANTICIPEE

- A l'initiative du bénéficiaire :

Le bénéficiaire, dans l'hypothèse où il souhaiterait quitter l'immeuble objet des présentes, devra notifier son intention à la ville par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de 3 mois.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

- A l'initiative de la ville

La ville, dans l'hypothèse où elle souhaiterait récupérer la jouissance de l'immeuble, devra notifier son intention au bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de 6 mois, sauf à justifier d'un caractère d'urgence motivé par un intérêt général.

Toutefois, conformément à l'article L 1311-7 du CGCT, en cas de retrait de l'autorisation à l'initiative de la ville avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le bénéficiaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. En cas d'éviction à l'initiative de la ville, l'indemnité versée couvrira les dépenses exposées pour l'occupation du domaine (constructions, travaux) qui n'auraient pu être amortis par l'association « la Raquette »

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

- Dissolution du bénéficiaire

Le bénéficiaire étant une association loi 1901, sa dissolution entraînera, dès son prononcé, la fin anticipée des présentes.

En cas de fin anticipée, qu'elle soit à l'initiative du bénéficiaire, de la ville ou du fait de la dissolution du bénéficiaire, le sort des ouvrages et de l'immeuble sont précisées à l'article 16 des présentes.

Article 13 – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

Conformément à l'alinéa 4 de l'article L1311-7 du CGCT, deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de la ville à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

Article 14 – DESTRUCTION DES OUVRAGES

Si les ouvrages viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté des parties, les présentes seront résiliées de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, les présentes pourront être résiliées sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties dans les conditions susmentionnées.

Article 15 – CONDITIONS FINANCIERES

Conformément à l'art L 2125-1 du CG3P, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général. Le bénéficiaire remplissant cette condition et n'ayant pas une exploitation économique de l'immeuble et des ouvrages édifiés, la ville ne percevra aucune redevance au titre de la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels.

Toutefois, le bénéficiaire fera son affaire personnelle du paiement des fluides, abonnements, taxes découlant de cette occupation.

Article 16- SORT DE L'IMMEUBLE ET DES OUVRAGES EN FIN D'OCCUPATION

A l'issue du titre d'occupation, arrivée du terme ou fin anticipée à l'initiative de la ville ou du bénéficiaire, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée seront maintenus.

Ils deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la ville, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Le bénéficiaire s'engage par les présentes à remettre les ouvrages à la ville en état de bon entretien et aux normes en vigueur au moment de la rétrocession. Il devra fournir à la ville l'ensemble des rapports de maintenance, les dossiers des ouvrages effectués ainsi que l'ensemble des rapports d'intervention et réparations qui ont été effectués sur les ouvrages et ce à la première demande de la ville.

Si les ouvrages ne sont pas en bon état, la ville pourra exiger leur démolition par le bénéficiaire et la remise dans son état initial de l'immeuble.

Article 17- RESPONSABILITE-ASSURANCE

Le bénéficiaire est responsable de tout dommage causé par son occupation de l'immeuble et des ouvrages qu'il y édifiera.

La responsabilité de la ville ne serait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes concernant l'immeuble dont elle est l'objet, ainsi que sur les ouvrages édifiés par le bénéficiaire.

Il est en outre précisé que le bénéficiaire ne pourra exercer aucun recours contre la ville en cas d'acte délictueux dont pourrait être victime l'immeuble donné à occupation et les ouvrages, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le bénéficiaire souscrira une assurance en vue de couvrir les risques inhérents à la construction des ouvrages, à la présence des ouvrages sur l'immeuble et à son occupation, de telle sorte que la responsabilité de la ville ne puisse en aucun être engagée.

Il sera notamment tenu de faire assurer par une compagnie d'assurance notoirement solvable les biens exploités contre tous risques (incendie, dégâts des eaux...). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par l'occupation des lieux par des tiers, il devra également s'assurer au titre de sa responsabilité civile.

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences est fournie à la ville par la production d'une attestation à la date d'effet des présentes puis le 1^{er} trimestre de chaque année civile et à tout moment sur demande de la ville dans un délai de 7 jours.

Article 18- LITIGES

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet la présente autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels seront soumis en cas d'échec de conciliation amiable, au Tribunal Administratif de Lille.

Article 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

Pour la ville, en l'hôtel de ville, place Salvador ALLENDE, (59650)

Pour le bénéficiaire, en son siège social Stade Jean Jacques, rue du 8 mai 1945, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Article 20 – ANNEXES

Annexe 1	Délibération de la ville
Annexe 2	Plan cadastral
Annexe 3	Descriptif technique + plans
Annexe 4	Etat des lieux de l'immeuble
Annexe 5	Lettre recommandée avec avis de réception constatant la levée des conditions suspensives

Le Maire

Monsieur Gérard CAUDRON

Le.....

Le Président(e) de la Raquette

M/MME

Le.....

Département :
NORD

Commune :
VILLENEUVE D ASCQ

Section : MV
Feuille : 000 MV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF NORD PTGC LILLE
CENTRE FINANCES PUBLIQUES 22 RUE
LAVOISIER 59466
59466 LOMME CEDEX
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

