



Annexe N°3 - Convention d'occupation des Locaux

**Convention d'occupation temporaire  
du domaine public non constitutive de droits réels**

Entre les soussignés :

**LE CREDIT MUNICIPAL DE ROUEN**, établissement public communal dont le siège est situé 12, place Jacques Lelieur – 76000 Rouen, représenté par Monsieur Matthieu de MONTCHALIN, habilité à cet effet en vertu de la délibération du conseil d'orientation et de surveillance en date du 19 décembre 2022, et après délibération du COS sur cette convention en date du 7 octobre 2025

ci-après désigné par « **le Crédit Municipal de Rouen** » ou « **Etablissement de gestion extinctive de la caisse municipale de Rouen (EGECMR)** » ou « **le Propriétaire** »,

Et

**LE CREDIT MUNICIPAL DE NANTES**, établissement public communal dont le siège est situé 2, rue Marcel Paul – 44000 Nantes, représenté par son Directeur Général en exercice, Monsieur Jean-François PILET, habilité à cet effet par la délibération du Conseil d'Orientation et de Surveillance en date du 10 décembre 2015, devenue exécutoire le 15 décembre 2015, et après délibération du COS sur cette convention en date du 16 décembre 2025

ci-après désigné par « **le Crédit Municipal de Nantes** » ou « **l'Occupant** » ;

Ci-après désignés individuellement « **la Partie** » et collectivement « **les Parties** »

Il est convenu ce qui suit :

**PRÉAMBULE**

- (A) Le Crédit Municipal de Rouen connaît une situation financière difficile depuis quelques années, notamment du fait de l'ouverture de deux agences au Havre et à Caen qui augmente significativement le niveau des charges d'exploitation alors que les produits plafonnent.
- (B) Dans ce contexte économique, le conseil d'orientation et de surveillance du Crédit Municipal de Rouen a voté la fermeture des agences du Havre et de Caen, de retrait d'agrément par la Banque centrale européenne et la fin de l'octroi des prêts sur gage au 31 décembre 2022 par deux délibérations en date du 8 juin et du 12 octobre 2022.
- (C) La Ville ayant manifesté son intention de conserver une activité de prêts sur gage sur le territoire rouennais, le Crédit Municipal de Nantes a proposé l'implantation d'une agence à Rouen (l'« **Agence** »).
- (D) Compte tenu de la petite taille du Crédit Municipal de Nantes, cette implantation lui permet de mutualiser ces coûts et réaliser des économies de moyens.
- (E) Cette initiative a été présentée et validée par la Conférence permanente des caisses de crédit municipal par un courrier de son président en date du 18 mars 2022.
- (F) Le Crédit Municipal de Nantes souhaite poursuivre, dans l'Agence, l'activité de prêts sur gage mentionnée à l'article L. 514-1 du code monétaire et financier et développer d'autres services bancaires.

- (G) Afin d'organiser le transfert d'activité du Crédit Municipal de Rouen vers le Crédit Municipal de Nantes et de préciser les termes de leur collaboration, le Crédit Municipal de Rouen, le Crédit Municipal de Nantes et la ville de Rouen ont conclu une convention tripartite (la « **Convention Tripartite** »).
- (H) La Convention Tripartite prévoit que le Crédit Municipal de Rouen met à la disposition du Crédit Municipal de Nantes les locaux sis 12 place Jacques Lelieur – 76000 Rouen lui appartenant (les « **Locaux** ») pour y installer l'Agence.
- (I) Aussi, le Crédit Municipal de Rouen et le Crédit Municipal de Nantes se sont rapprochés pour conclure la présente convention d'occupation des Locaux (le « **Contrat** »).
- (J) En l'absence de définition dans le Contrat, les termes et expressions commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans la Convention Tripartite.

C'est dans ces conditions qu'il a été convenu entre les Parties ce qui suit :

## **1. OBJET DU CONTRAT**

L'Occupant est autorisé à occuper temporairement les Locaux aux seules fins d'installer l'Agence conformément à la Convention Tripartite.

La surface utilisée par l'Occupant correspond au sous-sol et au rez de chaussée. Seuls les 178,6 mètres carrés de bureaux au RDC sont valorisés dans l'estimation des domaines, le sous sol en est l'accessoire. Cette surface de rez de chaussée comprend la moitié de « l'entrée privée » qui est actuellement partagée avec l'EGECMR et exclut l'escalier qui n'est utilisé que par l'EGECMR..

Cette autorisation est accordée à titre précaire et révocable.

Le Contrat est gouverné par les règles imposées par le Code général de la propriété des personnes publiques.

## **2. DROIT REEL ET PROPRIETE DES OUVRAGES**

Le Contrat ne confère pas de droit réel à l'Occupant.

Les éventuels travaux réalisés dans les Locaux sont réputés incorporés, dès leur réalisation, dans le domaine public et reviennent gratuitement au propriétaire du domaine à l'issue de l'occupation.

## **3. DUREE DU CONTRAT**

Le Contrat est conclu pour une durée de sept (7) ans et prend fin le 31 décembre 2032.

Le Contrat prend effet au 1er janvier 2026 et prendra fin à l'arrivée du terme sans autre formalité.

Le présent contrat a par ailleurs pour effet de résilier au 31 décembre 2025 d'un commun accord entre les parties la précédente convention d'occupation temporaire conclue entre les parties.

## **4. CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'Occupant s'engage à utiliser les Locaux mis à sa disposition pour l'exercice de l'activité décrite à l'Article 1.

### **4.1. Entretien et maintenance des Locaux**

L'Occupant maintient les Locaux mis à sa disposition en bon état et s'engage à en assurer la propreté.

Il prend à sa charge l'entretien et les réparations nécessaires au maintien des lieux en état, conformément aux lois et règlements en vigueur et aux règles de l'art.

Tous autres travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable du Propriétaire.

Le cas échéant, le Propriétaire se réserve le droit de réclamer, au terme du Contrat, le rétablissement aux frais de l'Occupant de tout ou partie des Locaux dans leur état initial.

Le Propriétaire se réserve le droit d'exercer un contrôle technique sur les équipements des Locaux mis à disposition de l'Occupant.

Un état des lieux des Locaux est réalisé à l'entrée et à la sortie.

Un inventaire contradictoire des coffres est réalisé à l'entrée dans les Locaux.

#### **4.2. Travaux d'urgence**

En cas d'accident, de dommage ou de sinistre de toute nature exigeant une réparation immédiate des Locaux, le Propriétaire se réserve le droit d'intervenir sans préavis sur les lieux et de réaliser à ses frais les travaux qui s'imposent. Le Propriétaire en informe immédiatement l'Occupant par téléphone et par tout moyen écrit.

Si les travaux d'urgence sont dus au comportement de l'Occupant, ce dernier en supporte le coût exposé par le Propriétaire.

### **5. CONDITIONS FINANCIERES**

#### **5.1. Redevance**

La Redevance est fixée à 31 500€ annuels, sur la base du prix au mètre carré de bureau identifié par le service du Domaine, à savoir 150 €/m<sup>2</sup> HT/HC par mètres carrés.

Les Parties peuvent convenir, d'un commun accord, par échanges de courriers d'une évolution de la surface occupée sans besoin de conclure un avenant à la présente convention à la condition que la valeur locative reste conforme à celle identifiée par le Domaine.

La Redevance est majorée le cas échéant du montant des taxes et impôts applicables au taux légal en vigueur. La franchise de TVA est mise à jour annuellement. A date, l'EGECMR se situe en dessous de cette franchise fixée à 41 250€ (TVA non applicable - article 293 B du CGI).

#### **5.2. Indexation de la redevance**

A l'issue de la Période Transitoire, la Redevance est révisable par les soins du Propriétaire, à l'expiration de chaque période annuelle sur la base de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (« ILC ») publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (« INSEE »).

Dans le cas où l'INSEE cesserait de publier l'ILC, les Parties se réfèrent à celui destiné à le remplacer, en tenant compte du coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

#### **5.3. Charges**

L'Occupant prend à sa charge tous les abonnements et consommations nécessaires à l'utilisation des Locaux mis à disposition (eau, gaz, électricité, etc.).

En cas de partage de l'espace entre l'EGECMR ou la Ville de Rouen et l'Occupant, les Parties se mettent d'accord par échanges de courriers conformes sur la répartition des charges applicables en fonction des espaces occupés.

#### **5.4. Impôts et taxes**

L'Occupant prend à sa charge tous les impôts, taxes et redevances dus en raison de son activité, y compris la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.


### 5.5. Dépôt de garantie

Le Propriétaire accepte à titre exceptionnel d'exonérer l'Occupant du paiement du dépôt de garantie.

### 6. CONDITIONS DE REGLEMENT

La Redevance est payée annuellement et d'avance.

Les règlements sont effectués par virement bancaire au crédit du compte du Propriétaire dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

			
<b>CAISSE D'ÉPARGNE</b> BRETAGNE - PAYS DE LOIRE			
Cadre réservé au destinataire du relevé			
Identification du compte pour une utilisation nationale			
14445	00400	08650910644	04
<i>clétab<sup>1</sup></i>	<i>clguichet</i>	<i>nlcompte</i>	<i>clrice</i>
Domiciliation			BIC
C.E BRET. P. DE LOIRE			CEPAFRPP444
Identification du compte pour une utilisation internationale (IBAN)			
FR76	1444	5004	0008 6509 1064 404
Intitulé du compte			
CREDIT MUNICIPAL NANTES 2 RUE MARCEL PAUL BP 90625 44006 NANTES CEDEX 1 CAISSE D'ÉPARGNE			0000149

En cas de retard dans le paiement de la Redevance, pour quelle que soit la cause que ce soit, et sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure préalable, les sommes non payées porteront intérêt aux taux d'intérêt légal.

### 7. INCESSIBILITE DU CONTRAT

Le présent Contrat est consenti *intuitu personae* à l'Occupant.

L'Occupant ne peut, sans l'accord écrit et préalable du Propriétaire :

- (i) autoriser un tiers à occuper les Locaux ;
- (ii) accorder à des tiers des droits qui excéderaient ceux qui lui ont été consentis par le Propriétaire, notamment en ce qui concerne la durée de l'occupation ;
- (iii) céder son droit au Contrat, totalement ou partiellement, directement ou indirectement, à un tiers.

La méconnaissance des dispositions de cet Article peut entraîner la résiliation du Contrat par le Propriétaire pour faute de l'Occupant en application de l'Article 10.1.

L'Occupant ne peut prétendre à aucune indemnité en cas de refus par le Propriétaire d'autoriser la cession du Contrat.

## **8. RESPONSABILITE – ASSURANCES**

L'Occupant est seul responsable vis-à-vis tant du Propriétaire que des tiers, de tout dommage causé directement ou indirectement par les activités autorisées dans le cadre de l'occupation des Locaux.

L'Occupant contracte auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable toutes les assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité dans le cadre de son activité ainsi que les risques liés à son occupation. Il remet au Propriétaire les attestations de souscription concomitamment à la signature du Contrat par l'Occupant.

Le Propriétaire est assuré contre les risques et responsabilités incombant au propriétaire des Locaux.

## **9. RENONCIATION A RECOURS**

L'Occupant renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le Propriétaire, ses mandataires et ses assureurs pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

## **10. RESILIATION**

### **10.1. Résiliation unilatérale à l'initiative du Propriétaire**

Le Propriétaire peut résilier le Contrat en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une ou de l'ensemble de ses obligations imposées par le Contrat quatre (4) mois après l'envoi d'une mise en demeure d'exécution par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée sans effet au terme du préavis.

Cette résiliation sera prononcée sous réserve du droit du Propriétaire à obtenir de l'Occupant les dommages et intérêts du fait de l'inexécution par ce dernier d'une partie ou de l'ensemble de ses obligations contractuelles.

Le Propriétaire a la possibilité de résilier le présent Contrat pour tout motif d'intérêt général, avec un préavis de deux (2) mois.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

### **10.2. Résiliation du fait de la fin de la Convention Tripartite**

Le Contrat est résilié de plein droit si la Convention Tripartite prend fin avant son terme.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

### **10.3. Résiliation à la demande de l'Occupant**

Au terme d'un délai de deux (2) mois suivant l'envoi d'un courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé par l'Occupant au Propriétaire et indiquant sa décision de renoncer au bénéfice du Contrat, ce dernier est résilié.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

## **11. REMISE EN ETAT DES LIEUX**

Au terme du Contrat, pour quelque motif que ce soit, l'Occupant sera tenu de libérer les lieux et les rétablir dans leur état initial constaté lors de la signature du présent acte sauf dérogation formelle du Propriétaire.

Un état des lieux contradictoire sera effectué lors de la restitution des lieux.

### **11.1. Sort des installations**

A défaut pour l'Occupant d'avoir procédé à l'enlèvement de ses installations dans un délai de deux (2) mois à compter de la cessation de l'occupation, il pourra y être pourvu d'office par le Propriétaire, aux frais et risques de l'Occupant.

Sur demande expresse de l'Occupant, le Propriétaire pourra accepter que, tout ou partie, des installations ne soient pas enlevées.

Les installations deviendront, de fait, la propriété du Crédit Municipal de Rouen, sans que celui-ci soit tenu au versement d'une quelconque indemnité à ce titre.

### **11.2. Occupation à l'issue du Contrat**

En cas de poursuite de l'occupation après la fin de la présente convention, l'Occupant est redevable d'une indemnité d'occupation égale à vingt (20) pourcent du dernier montant de la Redevance versée au Propriétaire par jour d'occupation sans titre. Le montant de cette indemnité d'occupation ne peut être en tout état de cause inférieur à dix (10) euros par jour d'occupation sans titre.

## **12. STIPULATIONS DIVERSES**

### **12.1. Election de domicile – Notification**

Pour l'exécution des présentes, chacune des Parties fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution.

Toute communication ou notification requise aux termes du Contrat devra être effectuée par écrit et sera remise en mains propres contre reçu, ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception. La date de réception est celle figurant sur l'accusé de réception de la lettre recommandée ou du reçu.

### **12.2. Modifications**

Aucune indication, ni aucun document autre que les documents contractuels, ne pourra engendrer des obligations au titre des présentes, s'il n'est pas dûment précisé dans cet avenant ou n'a pas fait l'objet d'un avenant signé par les Parties.

### **12.3. Ayant-droits**

Le Contrat engage, dans son intégralité, les ayants droit du Crédit Municipal de Rouen. Sauf disposition contraire, la Ville de Rouen est l'ayant droit du Crédit Municipal de Rouen.

## **13. REGLEMENT DES LITIGES**

Les Parties s'efforceront de résoudre à l'amiable par la voie de la médiation, sous deux (2) mois à compter de la notification qui en est faite par l'une des Parties à l'autre, tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Contrat.

A défaut d'accord amiable entre les Parties au terme de ce délai de deux (2) mois, le litige sera tranché, sur demande de la Partie la plus diligente, par le Tribunal administratif de Rouen.

## **14. ANNEXES**

L'Annexe 1 fait partie intégrante du Contrat.

## 15. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent expressément de signer le présent Contrat par voie de signature électronique par le biais du service « DocuSign » et déclarent en conséquence que la version électronique du présent Contrat constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

La signature électronique est conforme au règlement européen « eIDAS » n°910/2014 du 23 juillet 2014 et dispose d'une qualification de l'Agence nationale de la sécurité des systèmes d'information en cours de validité.

Les Parties déclarent que le présent Contrat sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du code civil et pourra valablement leur être opposé.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent Contrat signé sous forme électronique par le biais du service « DocuSign ». En conséquence, la version électronique du présent Contrat signée vaut preuve de son contenu, de l'identité des Parties et du consentement des Parties aux obligations et conséquences de faits et de droits qui en découlent. Il est précisé que la version électronique du présent Contrat ne peut conférer plus de droits ou d'obligations aux Parties que si le présent Contrat avait été établi, signé et conservé sur support papier.

Le [ ]

**Pour le Crédit Municipal de Rouen,**

**Pour le Crédit Municipal de Nantes,**

Le Vice-Président  
Monsieur Matthieu de MONTCHALIN

Le Directeur Général  
Monsieur Jean-François PILET

Annexe 1 : Plan des Locaux



Crédit Municipal

12 place Jacques Le leur

76000 ROUEN

Crédit Outback

Crédit Outback

Surface

... m²

R+1

EXISTANT


Vitesse

A

Indice

1

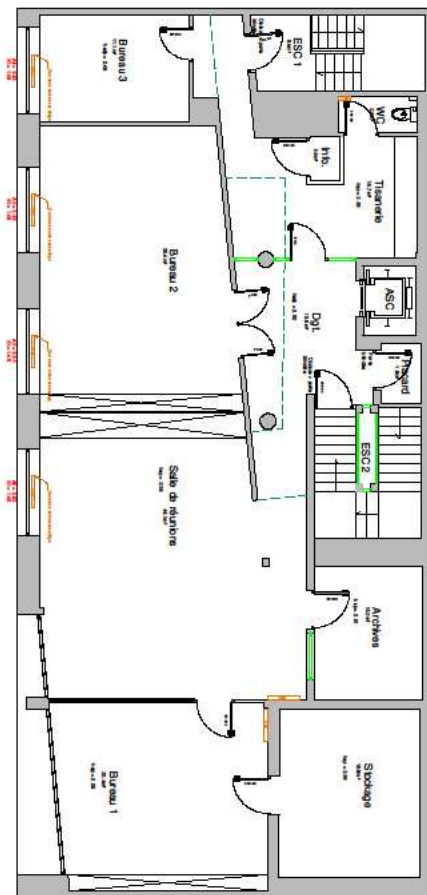
Date	Description	Date	Description
01/07/2014			



COORDONNÉES

MAÎTRE D'ŒUVRE

SOMMAIRE DES CHIFFRES	
Surface totale	1000 m²
Surface utile	800 m²
Surface de plancher	800 m²
Surface de toiture	800 m²
Surface de parking	800 m²
Surface de jardin	800 m²
Surface de garage	800 m²
Surface de stockage	800 m²
Surface de bureau	800 m²
Surface de salle de réunion	800 m²
Surface de cuisine	800 m²
Surface de salle de bain	800 m²
Surface de WC	800 m²
Surface de vestiaire	800 m²
Surface de stockage	800 m²
Surface de parking	800 m²
Surface de jardin	800 m²
Surface de garage	800 m²
Surface de stockage	800 m²
Surface de bureau	800 m²
Surface de salle de réunion	800 m²
Surface de cuisine	800 m²
Surface de salle de bain	800 m²
Surface de WC	800 m²
Surface de vestiaire	800 m²



**COO FOODMEEs Maître d'Oeuvre**

 **COO** COOPERATIVE ORGANISATION

**QUANT PROTEINS**  
2017

