

**CONVENTION  
D'ENTRETIEN ET DE NETTOIEMENT  
PORTANT SUR DES EMPRISES PRIVEES  
ZAC DE L'ARSENAL**

**Entre les soussignés :**

La **Commune de Rueil-Malmaison** représentée par son Maire en exercice, Monsieur Patrick OLLIER, domicilié en l'Hôtel de Ville, sise 13 boulevard Foch à Rueil-Malmaison (92500), dûment habilité en vertu de la délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil Municipal du 8 février 2023.

Ci-après désigné « la Commune »,

**Et :**

Le **Syndicat des copropriétaires de l'immeuble** dénommé XXX, situé 76, rue des Bons Raisins, angle 1-3 rue du Général Guy de Boissoudy, représenté par son syndic en exercice; le cabinet DAUCHEZ, sis Immeuble EUROPARIS, 26, rue d'Oradour sur Glane CS 71502 75725 PARIS Cedex 15,

Ci-après désigné « le Syndicat »,

## **APRÈS AVOIR EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le Syndicat est propriétaire du bâtiment dénommé XXX qui se situe sis 76, rue des Bons Raisins, angle 1-3 rue du Général Guy de Boissoudy à Rueil-Malmaison (92500) et constitue le lot F1-1 de la ZAC de l'Arsenal.

Ce bâtiment est entouré d'une emprise de terrain au droit de sa façade qui totalise une superficie de 178 m<sup>2</sup> et forme, du fait de l'absence d'une séparation de fait, une unité avec le trottoir, espace public appartenant à la Commune.

Cet ensemble immobilier accueille actuellement des logements et accueille un commerce en rez-de-chaussée.

Ce commerce, titulaire de bail commercial, peut prévoir d'installer sur la bande de terrain susmentionnée (propriété privée) une terrasse et/ou du mobilier y compris des enseignes publicitaires qui empièteront pour partie sur le domaine public.

Deux régimes juridiques différents vont donc s'appliquer au sol occupé par cette terrasse.

En effet, la bande de terrain située au droit de la façade du bâtiment est soumise au régime général relatif à la propriété privée, tandis que le domaine public est régi par les règles relatives à la domanialité publique.

Ainsi à titre d'exemple, le Syndicat des copropriétaires et ses locataires auront en charge l'entretien de la bande de terrain située au droit de la façade, tandis que la Commune est tenue d'entretenir le domaine public.

Or, comme évoqué ci-avant, il s'agit d'un espace uniforme en fait, tant en ce qui concerne son revêtement, qui nécessite l'emploi d'un matériel de nettoyage adapté, que l'usage qui en est fait par le public.

En outre, le maire de la Commune exerce ses pouvoirs de police générale sur l'ensemble de cet espace, dans la mesure où la bande de terrain susmentionnée peut être considérée comme étant une voie privée ouverte à la circulation du public.

Par conséquent et afin d'assurer une uniformité dans la gestion et l'entretien de la bande de terrain privée et du domaine public, les parties conviennent de conclure la présente convention.

Étant précisé que l'accord exprès du propriétaire d'une voie privée ouverte à l'usage du public est nécessaire à la commune qui décide d'en assurer l'entretien. Son seul consentement quant à l'ouverture à la circulation publique de sa voie privée ne pouvant être considéré comme suffisant.

## **IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'entretien et de nettoyage de la bande de terrain située devant l'immeuble propriété du Syndicat des copropriétaires.

### **ARTICLE 2 – DESCRIPTION DE L'EMPRISE DE TERRAIN**

La bande de terrain située au droit du bâtiment situé 76, rue des Bons Raisins, angle 1-3 rue du Général Guy de Boissoudy est d'une longueur d'environ 138 mètres et représente une superficie de 178 m<sup>2</sup> (cf. Annexe 1).

Ladite bande est recouverte d'un enrobé de couleur bordeaux.

Cette emprise, à usage notamment de zone de passage et de livraison, est le terrain d'assiette d'occupation d'une éventuelle terrasse et/ou mobilier y compris enseignes publicitaires.

### **ARTICLE 3 – DUREE**

La présente convention prend effet à la date du jour de sa notification par la collectivité et est conclue pour une durée de 5 ans tacitement renouvelable, sauf en cas de dénonciation par lettre recommandée de l'un des signataires, dans les deux mois précédant l'expiration de ladite convention.

Cet accord fera l'objet d'un état des lieux joint à la convention.

### **ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNE**

#### **4.1 Les travaux d'entretien**

La Commune s'engage à participer à l'entretien de l'emprise de terrain située entre la façade de l'immeuble et la limite du domaine public (trottoir).

Cette obligation comprend, les travaux d'entretien énumérés ci-dessous :

- Le maintien ou le rétablissement des qualités superficielles de l'enrobé recouvrant l'emprise susvisée,
- La remise en état du terrain à la suite d'intempéries ou d'accidents naturels ;

En revanche, cette obligation ne comprend pas :

- La réfection de l'enrobé à la suite de travaux sur réseaux réalisés pour le compte ou à la demande du Syndicat par des concessionnaires ou opérateurs.

## **4.2 Le nettoyage**

La Commune s'engage à procéder au nettoyage de l'emprise de terrain décrite à l'article 2.

Cette obligation comprend :

- L'emploi du matériel adapté au nettoyage du revêtement, qui sera le même que celui utilisé sur les espaces publics environnants.

En revanche, cette obligation ne comprend pas :

- Le balayage et le ramassage permanent des déchets pendant les heures d'ouverture des commerces
- Le nettoyage ponctuel faisant suite à un événement spécial organisé par le Syndicat ou les occupants de l'immeuble,

## **ARTICLE 5 – OBLIGATIONS DU SYNDICAT**

### **5.1 Le maintien de l'ouverture au public**

Les travaux d'entretien d'une voie privée incombent en principe au seul propriétaire.

Une commune est toutefois autorisée, dans l'intérêt général, à assurer l'entretien des voies privées dès lors qu'elles sont ouvertes au public par leur propriétaire.

Ainsi, pour assurer la bonne mise en œuvre de la présente convention, le Syndicat s'engage à garder la bande de terrain, objet de la convention, ouverte à la circulation du public (interdiction par exemple de pose de plots ou d'installation de barrières...) et à ne pas en contrôler la circulation du public.

A défaut, la présente convention sera résiliée de plein droit.

### **5.2 La contribution à l'entretien normal de la voie**

Pour permettre à la Commune d'entretenir normalement la bande de terrain objet de la présente convention, le Syndicat s'engage à :

- tenir régulièrement informée la Commune de l'état de viabilité de l'emprise de terrain,
- alerter immédiatement la Commune en cas de danger pour les usagers afin que cette dernière puisse prendre des mesures pour éviter tout dommage, et ce en contactant directement le service Voirie-Propreté au 01 41 96 88 00,
- à informer par écrit la Commune en cas de travaux réalisés ou fait réalisés par le Syndicat, ce qui permettra à cette dernière de prendre les mesures nécessaires pour assurer notamment la commodité de la circulation,
- à informer la Commune en cas de manifestation particulière qui serait organisée par lui ou les occupants de l'immeuble ;
- à permettre à la Commune de procéder aux travaux d'entretien susmentionnés.

### **5.3 L'application des règles communales d'utilisation du domaine public**

Le maire doit assurer la sûreté et la commodité du passage dans les voies communales et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ainsi, pour une gestion uniforme de l'espace occupé le cas échéant par les terrasses des commerces situées au rez-de-chaussée de son immeuble, le Syndicat s'engage à faire application de l'arrêté municipal n°763 du 4 mars 2010 (cf. Annexe 3) sur la bande de terrain susmentionnée, à l'exception de l'obligation d'obtenir des autorisations et permissions de voirie et de payer des redevances.

### **5.4 La réfection des voies après travaux privés**

En cas de travaux sur réseaux privés effectués pour le compte du Syndicat, ce dernier s'engage à remettre en état le sol.

### **ARTICLE 6 – RESPONSABILITÉ**

La Commune s'engage à prendre à sa charge toutes les suites des incidents liés à l'entretien par ses soins de l'emprise de terrain.

Sa responsabilité pourrait être recherchée en cas de dommage causé à un usager et résultant d'un défaut d'entretien normal de la bande de terrain susmentionnée, sauf en cas de faute de la victime ou en cas de force majeure, et pour la part des travaux d'entretien réalisés par elle.

Toutefois, la Commune ne sera pas responsable :

- Lorsqu'elle n'aura pas été informée en temps utile du danger par le Syndicat ou son représentant;
- Lorsqu'elle n'aura pas été mise en situation de prendre des mesures utiles pour éviter le dommage ;
- Lorsqu'elle ne pouvait pas connaître ou prévoir le danger ;

Lorsque la durée d'intervention, ayant précédé la réparation du désordre, n'a pas dépassé le délai qu'un usager est en droit d'attendre d'un service normalement diligent.

Le Syndicat reste responsable des travaux d'entretien ou des opérations de nettoyage mis en œuvre de sa propre initiative.

Ce dernier est garant de l'application par ses résidents et/ou locataires des obligations qui découlent de la présente convention et sera responsable en cas de non-respect de leur part des dispositions de la présente convention.

### **ARTICLE 7 : ABSENCE D'INDEMNITE ET AFFIRMATION DE SINCERITE**

La présente convention est consentie sans indemnité de part ni d'autre. Les parties reconnaissent avoir été informées des peines prévues par l'article 1837 du Code Général des Impôts en cas d'inexactitude de cette déclaration.

En effet, la contrepartie des travaux d'entretien effectués par la Commune est l'obligation de maintenir ouverte au public l'emprise de voirie privée concernée.

## **ARTICLE 8 – RESILIATION**

Tout manquement de l'une ou l'autre des parties aux obligations dont elle a la charge au titre des articles 4 et 5 ci-dessus, entraînera, si bon semble au créancier de l'obligation inexécutée, la résiliation de plein droit de la présente convention, dans un délai de quinze jours après mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception et demeurée sans effet.

Toutefois, lorsque le Syndicat souhaite procéder à la résiliation, il doit mettre à même, au préalable, la Commune de s'opposer à la rupture des relations contractuelles pour un motif d'intérêt général, tiré notamment des exigences du service public.

## **ARTICLE 9 – LITIGES**

Tous litiges relatifs à l'exécution de la présente convention se régleront, après épuisement nécessaire des voies amiables, devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

## **ARTICLE 10 - DOMICILIATION**

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile:

- pour le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 76, rue des Bons Raisins, angle 1-3 rue du Général Guy de Boissoudy, sis , au siège de leur syndic, le cabinet DAUCHEZ sis,
- pour la Commune de Rueil-Malmaison en l'Hôtel de Ville, 13, boulevard Foch 92500 RUEIL-MALMAISON.

Fait le,

à Rueil-Malmaison.

En deux exemplaires

Pour la Commune de Rueil-Malmaison

Pour le Syndicat

**Cabinet DAUCHEZ**

Syndic

Monsieur Henry-Pierre CAMIZON