



Commune de Rauzan

Séance du 23 avril 2026

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nbre de Conseillers en exercice : 15
Présents : 12
Votants : 15
Absents : 3

Pour : 13
Contre : 2
Abstention : 0
Pouvoirs : 3

L'an deux mille vingt six, le vingt-trois avril, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Christophe QUEBEC

Date de la convocation : 09/04/2026

Présents : Christophe QUEBEC - Sandrine LACOUR – Romain CHARDON - Philippe GUERRIER - Vincent JOLY - Josselin BOULAHBAS - Sophie MARCOCCIO – Guy CAMON - Sophie FOURNIER - Didier HENRY - Patrick NARDOU – Erika VASQUEZ

Excusés : Julie MICOULAS – Alice DENIS – Florence LOBRE

Pouvoirs : de Julie MICOULAS à Philippe GUERRIER
de Alice DENIS à Romain CHARDON
de Florence LOBRE à Sandrine LACOUR

Secrétaire de séance : Romain CHARDON

2026 – D33 : CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE AVEC VILLAGE PADEL

M. le Maire rappelle que l'équipe souhaite développer une offre sportive moderne et accessible au public, notamment en implantant un terrain de padel au sein du complexe sportif communal. Village Padel, société spécialisée dans la construction et l'exploitation de terrains de padel, s'est portée candidate dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la Commune. À l'issue de la procédure, le Conseil Municipal, par délibération 2025D73 en date du 29/10/2025, a approuvé la désignation de Village Padel comme opérateur du projet. Afin de permettre la construction et l'exploitation de ce terrain sur une partie du domaine public, les parties conviennent d'une Convention d'Occupation Temporaire (COT) de 15 ans telle que présentée en annexe.

Fait et délibéré le 23 avril 2026

Le secrétaire de séance,

Romain CHARDON

Le Maire,

Christophe QUEBEC



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC (COT)

Commune de Rauzan – Société Village Padel

Construction, installation et exploitation d'un terrain de padel

PRÉAMBULE – OBJET GÉNÉRAL

La Commune de Rauzan souhaite développer une offre sportive moderne et accessible au public, notamment en implantant un terrain de padel au sein du complexe sportif communal.

Village Padel, société spécialisée dans la construction et l'exploitation de terrains de padel, s'est portée candidate dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par la Commune.

À l'issue de la procédure, le Conseil Municipal, par délibération en date du [à compléter], a approuvé la désignation de **Village Padel** comme opérateur du projet.

Afin de permettre la construction et l'exploitation de ce terrain sur une partie du domaine public, les Parties conviennent de la présente **Convention d'Occupation Temporaire (COT)**.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Rauzan,

personne morale de droit public,
siège : Hôtel de Ville – 33420 Rauzan,
représentée par M./Mme le Maire,
habilité(e) en vertu de la délibération du Conseil Municipal du [date],
Ci-après "la Commune",

ET :

La société VILLAGE PADEL,

SAS au capital de 900 €,
Immatriculée 982 174 013 RCS Toulouse,
Siège : 2024 route de Canals – 31620 FRONTON,
représentée à l'acte par monsieur Olivier Emmanuel René DAGNAC, né à TOULOUSE (Haute-Garonne), le 29 novembre 1996, agissant en qualité de Président de ladite société, comme nommé à cette fonction aux termes des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu desdits statuts. Etant ici précisé que ladite opération est conforme à l'objet social et réalisée dans l'intérêt de la société.

Ci-après "Village Padel",

Ensemble "les Parties".



SECTION 1 – DÉSIGNATION, SITUATION ET OBJET

Article 1 – Désignation du site

La Commune autorise Village Padel à occuper la partie du domaine public communal suivante :

- **Section cadastrale : ZD**
- **Numéro de parcelle : 0163**
- **Situation : Stade municipal de Rauzan**

L'occupation concerne l'emplacement de l'ancien terrain de tennis, destiné à accueillir :

- **la pose d'une dalle (si nécessaire),**
- **l'installation d'un terrain de padel extérieur,**
- **les équipements techniques associés,**
- **les systèmes d'accès automatisés,**
- **une boîte à raquettes,**
- **les raccordements électriques.**

Article 2 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet :

1. de permettre à Village Padel de **construire, financer, installer et exploiter** un terrain de padel ;
2. de définir les droits et obligations des Parties ;
3. d'encadrer la durée, les conditions de résiliation et d'indemnisation ;
4. de préciser les contreparties en nature permettant l'exonération de redevance.

SECTION 2 – DURÉE – NATURE DE L'OCCUPATION

Article 3 – Nature juridique

La présente convention constitue une **Occupation Temporaire du Domaine Public (COT)**, à caractère précaire mais **conclue contractuellement pour une durée ferme et stabilisée**.

Elle n'emporte **aucun droit réel** ni désaffectation du domaine public.

Article 4 – Durée

La convention est conclue pour une durée **ferme de quinze (15) années** à compter de sa signature.

Aucune résiliation anticipée ne peut intervenir hors dispositions prévues à l'article 17.

À l'issue des 15 ans, la Convention peut être **renouvelée d'un commun accord**.



SECTION 3 – TRAVAUX ET INSTALLATIONS

Article 5 – Travaux autorisés

Village Padel est autorisé à :

- utiliser ou restaurer la dalle existante,
- installer un terrain de padel complet (verre, structure, sol, éclairage),
- aménager une zone technique,
- installer des systèmes électroniques (armoire, relais, capteurs, boîtes à raquettes).

Les installations sont **entièrement financées par Village Padel**.

Article 6 – Autorisations d'urbanisme

Village Padel :

- dépose la **Déclaration Préalable (DP)**,
- assure son suivi,
- prend en charge toutes les démarches administratives.

La Commune facilite l'accès aux documents nécessaires et instruction du dossier.

Article 7 – Conformité et assurances

Village Padel :

- réalise les travaux conformément aux règles de l'art ;
- souscrit toutes assurances (décennale, RC, chantier).

La Commune demeure propriétaire du sol et veille au respect du domaine public.

SECTION 4 – EXPLOITATION ET CONDITIONS FINANCIÈRES

Article 8 – Exploitation du terrain

Village Padel exerce, sous sa responsabilité :

- l'exploitation sportive,
- la gestion des réservations via son application,
- l'automatisation des accès,
- le contrôle des horaires, tarifs et fréquentation,
- l'entretien technique du matériel installé par ses soins.

La Commune conserve ses missions régaliennes (sécurité, police, réglementation).



Article 9 – Redevance et contreparties

Principe : aucune redevance financière

Les Parties conviennent qu'aucune redevance annuelle en numéraire ne sera due à la Commune.

En contrepartie, Village Padel accorde :

1. Réduction de -20 % pour les licenciés du Tennis Club

Applicable à **tous les licenciés**, selon les modalités définies en annexe.

**2. Créneaux réservés pour le Tennis Club :

→ 2 créneaux hebdomadaires de 1h30**

par défaut le mercredi, ajustables chaque année selon les besoins du club.

3. Valorisation de la compensation

À titre indicatif, les Parties conviennent de valoriser les contreparties consenties par Village Padel sur les bases suivantes :

- **Tarif public d'un créneau de 1h30** : 28 € TTC par terrain ;
- **Tarif licencié Tennis Club** : 22 € TTC par créneau, soit un avantage de 6 € par réservation ;
- **Effectif de référence du club** : 100 licenciés (ce chiffre pouvant être actualisé en cours de convention) ;
- **Fréquentation moyenne retenue à titre prudent** : 1 réservation par semaine pour 4 joueurs (soit 1 créneau de terrain), ce qui représente 25 créneaux "licenciés" par semaine (100 licenciés / 4 joueurs par partie).

Sur cette base :

- **Avantage tarifaire licenciés**
 - Manque à gagner pour Village Padel : 6 € par créneau
 - Nombre de créneaux hebdomadaires estimés : 25
 - Soit : $6 \text{ €} \times 25 = 150 \text{ €}$ par semaine
 - En retenant une base de 40 semaines d'activité par an :
→ $150 \text{ €} \times 40 = 6\,000 \text{ €}$ / an
- **Créneaux mis gratuitement à disposition du club**
 - 2 créneaux de 1h30 par semaine, au tarif public de 28 € par créneau
 - Soit : $2 \times 28 = 56 \text{ €}$ par semaine
 - En période scolaire (environ 36 semaines par an) :
→ $56 \text{ €} \times 36 = 2\,016 \text{ €}$ / an

Au total, la valeur économique annuelle des avantages consentis par Village Padel au Tennis Club et à la Commune est donc estimée à environ :

$6\,000 \text{ €} + 2\,016 \text{ €} = 8\,016 \text{ €}$ / an (huit mille seize euros par an),



Les Parties reconnaissent que cette valorisation est au moins équivalente à la valeur théorique d'une redevance d'occupation du domaine public pour un équipement de cette nature, et qu'elle constitue une contrepartie en nature suffisante et légale justifiant l'absence de redevance financière annuelle au profit de la Commune.

Article 10 – Alimentation électrique

10.1 Raccordement

Village Padel est autorisé à se repiquer sur le réseau électrique du Tennis Club, au niveau des poteaux d'éclairage existants.

10.2 Installation d'un compteur divisionnaire

Village Padel :

- finance et installe un **compteur dédié**,
- en assure le raccordement,
- en garantit la conformité et la sécurité.

10.3 Paiement de la consommation électrique

Village Padel rembourse **annuellement** à la Commune la consommation réelle, selon :

- le relevé du compteur,
- le tarif moyen annuel appliqué aux installations municipales.

SECTION 5 – ENTRETIEN ET RESPONSABILITÉS

Article 11 – Entretien à la charge de Village Padel

Village Padel assure, à ses frais et sous sa responsabilité :

- la maintenance et le bon fonctionnement des **systèmes d'accès** (serrures, gâches, contrôles d'accès, etc.) ;
- l'entretien et la réparation des équipements **électroniques et d'automatisation** ;
- la maintenance de la **boîte à raquettes**, tant sur la partie technique (mécanismes, électronique) que sur la partie structurelle ;
- la **maintenance logicielle et applicative** (plateforme de réservation, réglages d'accès, gestion de l'éclairage) ;
- le **renouvellement du matériel sportif** mis à disposition dans la boîte à raquettes (raquettes, balles), selon les besoins liés à l'usage.

Le matériel sportif (raquettes, balles, etc.) reste la **propriété de Village Padel**, qui en assure la gestion, le renouvellement et, le cas échéant, la facturation aux utilisateurs dans le cadre de son activité d'exploitation.

Article 12 – Entretien à la charge de la Commune

La Commune assure :



- l'entretien **général des abords du site** (propreté, ramassage, tonte et entretien des espaces verts autour du terrain) ;
- la maintenance des **voies d'accès et cheminements** permettant de rejoindre le terrain de padel ;
- la **sécurité générale du site sportif** (clôtures du stade, éclairage public extérieur, affichage éventuel des règles d'utilisation du complexe) ;
- la mise à disposition et la **continuité de l'alimentation électrique** jusqu'au point de raccordement, sous réserve des travaux de repiquage et du compteur dédiés pris en charge par Village Padel.

La Commune n'intervient pas sur les équipements et installations appartenant à Village Padel (terrain, structure, vitrages, grillages, automatismes, boîte à raquettes, matériel sportif).

SECTION 6 – PROPRIÉTÉ ET FIN DU CONTRAT

Article 13 – Propriété pendant le contrat

Durant toute la durée de la présente convention :

☞ **Le terrain de padel dans son intégralité reste la propriété exclusive de Village Padel.**

Cela inclut :

- la dalle (si réalisée par VP),
- la structure métal,
- les vitres,
- les grillages,
- le revêtement synthétique,
- les équipements techniques,
- l'éclairage,
- l'armoire d'accès et l'automatisation.

La Commune reconnaît et accepte que :

- le terrain n'est pas incorporé au domaine public pendant la durée du contrat,
- Village Padel peut en assurer la maintenance, la réparation ou le remplacement librement,
- le terrain pourra, en fin de contrat, être transféré à la Commune **ou retiré**, selon accord des Parties.

Article 14 – Propriété en fin de contrat

À l'issue de la convention :

La totalité des installations est transférée gratuitement à la Commune, sans indemnité.



SECTION 7 – RÉSILIATION ANTICIPÉE – INDEMNISATION

Article 15 – Résiliation anticipée à l’initiative de la Commune (hors faute grave)

Le montant des indemnités prévues au présent article est calculé sur la base du **coût d’investissement initial du projet**, évalué provisoirement à **45 000 € HT (quarante-cinq mille euros hors taxes)**.

Ce montant sera ajusté, au plus tard dans un délai de six (6) mois suivant la réception complète des travaux, sur la base des factures définitives communiquées par Village Padel. Le montant définitif ainsi arrêté constituera la base de référence pour le calcul des indemnités dues en cas de résiliation anticipée.

La Commune ne peut résilier la présente convention avant son terme de quinze (15) années qu’en cas de **motif d’intérêt général majeur**, dûment motivé et approuvé par délibération du Conseil Municipal.

En cas de résiliation anticipée hors faute grave de Village Padel, la Commune versera à Village Padel une **indemnité compensatoire intégrale**, comprenant cumulativement les éléments suivants :

15.1 – Remboursement des investissements non amortis

Une indemnité correspondant au **montant des investissements non amortis**, calculés :

- sur la base de l’investissement initial définitif mentionné ci-dessus,
- amorti linéairement sur la durée ferme de quinze (15) ans,
- proratisé sur la durée restant à courir entre la date de résiliation et le terme contractuel initial.

15.2 – Remboursement du capital restant dû (en cas de financement bancaire)

Si le projet a fait l’objet d’un **financement bancaire**, la Commune versera, en complément, une indemnité égale au **capital restant dû** au titre du ou des prêts contractés pour le financement de l’équipement, sur présentation du **tableau d’amortissement** transmis par l’établissement bancaire.

15.3 – Frais de dépose, de retrait et de remise en état

Si la Commune exige, à l’occasion de la résiliation, le **démontage ou le retrait** du terrain de padel et/ou des installations associées, elle indemniserait également Village Padel :

- des **frais de dépose et de démontage**,
- des **frais de transport éventuels**,
- et des **frais de remise en état du site**,

sur la base d’un **devis contradictoire** validé par les deux Parties.

15.4 – Indemnisation du manque à gagner sur cinq (5) années

Afin de compenser la perte d’exploitation liée à l’interruption anticipée de la convention, la Commune versera en outre à Village Padel une indemnité destinée à couvrir le **manque à gagner sur cinq (5) années**, calculée comme suit :

- lorsque le terrain de Rauzan a été exploité depuis au moins deux exercices complets :
 - moyenne des **résultats nets d’exploitation** des deux (2) dernières années ;
- lorsque le recul d’exploitation local est insuffisant :



- moyenne du résultat net d'exploitation de la dernière année d'activité du terrain de Rauzan,
- ou, à défaut, par référence aux résultats d'exploitation d'un terrain de padel comparable exploité par Village Padel (notamment celui de Grisolles), selon des modalités à définir d'un commun accord ;

Ce résultat moyen est ensuite **multiplié par cinq (5)**.

15.5 – Indemnité plancher

En toute hypothèse, et même en cas d'exploitation déficitaire, le montant global de l'indemnité due en application du présent article **ne pourra être inférieur à 65 % (soixante-cinq pour cent)** du montant définitif de l'investissement initial tel qu'ajusté.

15.6 – Modalités de calcul et de versement

Village Padel fournira à la Commune tous documents justificatifs utiles au calcul de l'indemnité, notamment :

- factures des travaux et équipements,
- tableaux d'amortissement bancaires,
- comptes de résultat détaillés,
- devis de dépose et de remise en état, le cas échéant.

L'indemnité globale ainsi calculée sera versée par la Commune à Village Padel **dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours** à compter de la date de la délibération prononçant la résiliation ou de la notification formelle de celle-ci à Village Padel.

15.7 – Absence d'indemnisation en cas de faute grave

Aucune indemnité n'est due en cas de résiliation anticipée pour **faute grave** de Village Padel, dûment constatée, après **mise en demeure écrite** restée sans effet pendant un délai de soixante (60) jours.

Article 16 – Résiliation pour faute grave de Village Padel

La Commune peut résilier sans indemnité uniquement en cas de :

- faute grave avérée,
- abandon d'exploitation malgré mise en demeure de 60 jours,
- non-respect répété des obligations essentielles.

Article 17 – Résiliation à l'initiative de Village Padel

Village Padel peut résilier si :

- la Commune rend l'exploitation impossible (travaux, fermeture du site...),
- la Commune empêche l'accès des utilisateurs,
- la Commune modifie unilatéralement les conditions d'exploitation,
- force majeure prolongée > 6 mois.

Dans ce cas, une indemnité pourra être négociée.

Article 18 – Accès aux travaux et au parking

18.1 Accès physique au site

Village Padel dispose d'un droit permanent :

- d'accès au site,
- de passage des véhicules techniques,
- de stationnement temporaire,
- de livraison de matériaux,
- d'accès pour entretien, maintenance, réparation ou remplacement.

La Commune garantit que les accès du stade resteront disponibles.

18.2 Parking pour les clients

La Commune autorise l'usage du **parking du stade municipal** par :

- les joueurs,
- les coachs,
- les participants aux cours et évènements liés au padel.

Ce droit est permanent, gratuit, et intégré à la présente convention.

Village Padel pourra installer une signalétique simple (panneaux, jalons), après validation de la Commune.

Article 19 – Assurance

Village Padel s'engage à souscrire :

- une **assurance responsabilité civile exploitation**,
- une **assurance responsabilité civile maître d'ouvrage**,
- une assurance couvrant les équipements techniques dont il est propriétaire.

La Commune reste assurée pour :

- ses bâtiments,
- le domaine public,
- les tiers.

Chaque Partie fournit attestation annuelle.

Article 20 – Entrée en vigueur

Date de signature.

Envoyé en préfecture le 29/04/2026

Reçu en préfecture le 29/04/2026

Publié le



ID : 033-213303506-20260423-2026D33-DE

SIGNATURES

Pour la Commune de Rauzan
Monsieur le Maire
(signature)

Pour Village Padel
Olivier Dagnac
(signature)