

Convention d'occupation précaire du domaine public Ecloserie d'entreprises

Local n°XXX

Entre les soussignés :

La Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans, dont le siège est situé 156 route de Mahoumic à Peyrehorade (40300), représentée par Monsieur Jean-Marc LESCOUTE en sa qualité de Président, dûment mandaté à cet effet en vertu de la décision n°2020-62 du 6 Octobre 2020, Ci-après dénommée « la Communauté »

L'entreprise dont le siège social est auà , immatriculé au registre national des entreprises sous le numéro , représentée par Monsieur:

Ci-après dénommée « les Bénéficiaires »

Exposé préalable

1. L'écloserie d'entreprises

La Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans souhaite promouvoir le développement économique et l'aménagement du territoire communautaire par le développement du foncier et de l'immobilier d'activités.

La construction de l'écloserie du Pays d'Orthe et Arrigans répond à la satisfaction d'un besoin d'offres d'immobilier d'entreprise en location à destination des entreprises en création. Elle résulte d'une réflexion globale sur l'immobilier d'activités et vient en complément des zones d'activités économiques.

L'écloserie d'entreprises est construite sur la même parcelle que le bâtiment des services techniques de la communauté de communes, du portage de repas à domicile du CIAS, et celui du SITCOM (syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés). La parcelle est clôturée et fermée par un portail. L'utilisation de l'accès commun et de la voirie devra se faire en bonne intelligence en respectant les conditions de travail de chacun.

2. Choix de procéder à la signature d'une convention d'occupation précaire du domaine public

Par délibération du 27 janvier 2015, la communauté de communes intègre l'écloserie d'entreprises dans son domaine public. En effet, l'accueil des entreprises en création dans des locaux à loyer modéré relève d'une action de service public.

Ainsi les dispositions du code du commerce relatives aux baux commerciaux sont inapplicables à la présente convention.

CHAPITRE 1 – CLAUSES GÉNÉRALES

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Communauté de communes autorise le bénéficiaire à disposer des espaces déterminés à l'article 3 et d'y exploiter une activité de :.....

Article 2 – Nature de la convention

La présente convention, portant occupation du domaine public, relève du régime du contrat administratif. Elle ne peut ouvrir au profit du bénéficiaire de droit quelconque au bénéfice de la législation sur la propriété commerciale.

A savoir :

- La convention ne confère au bénéficiaire aucun droit à la propriété commerciale, ni à une indemnité d'éviction, les stipulations de la présente convention sont d'interprétation restrictive, les usages et pratiques liés à l'exercice d'une activité commerciale ne peuvent être valablement opposés à la communauté,
- Le contrat ne donne au bénéficiaire aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit,
- Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la présente convention.

Article 3 – Désignation des biens

Dans un ensemble immobilier dénommé écloserie d'entreprises, situé voie communale n°3, lieu-dit zone artisanale à Orthevielle (40300), d'une superficie de 449 m² et 15 places de parking dont 3 réservés aux normes handicapées.

Un local d'une superficie de 150 m² comprenant :

- Atelier isolé, d'une superficie de 98 m². L'atelier dispose d'une porte sectionnelle de 3 m par 3,5 m de hauteur ;
- 1 bureaux
- 1 Accueil / showroom
- Sanitaire
- Vestiaire
- 3 places de parking dont une place à la norme handicapée.

Article 4 – Activités autorisées – destination des lieux

Le bénéficiaire exercera exclusivement dans les lieux à sa disposition toutes activités conformes à celles énumérées dans le Kbis de la société, qui devra être envoyé à la Communauté dès l'enregistrement au registre du commerce et des sociétés (RCS) et qui sera annexé à la présente convention.

Il stockera dans le local exclusivement le matériel nécessaire à cette activité.

Les places de parking sont spécifiquement attachées aux activités déclinées dans le Kbis de la société. La communauté de communes peut effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Il est formellement interdit au cocontractant d'utiliser le local à d'autres fins, et notamment de l'utiliser à usage d'habitation, de manière occasionnelle ou permanente.

Le cocontractant ne pourra pas non plus accueillir dans son local des personnes sans lien avec son activité professionnelle.

Article 5 – Caractère intuitu personae

La présente convention est strictement personnelle. Le bénéficiaire ne pourra céder à quelque titre que ce soit, son droit d'exploiter le domaine public sous peine de résiliation immédiate.

Article 6 – Durée de la convention d'occupation

La présente convention est consentie pour une durée de 3 ans à compter du

Article 7 – Libération des lieux

La présente convention n'est pas reconductible à l'expiration du terme mentionné ci-dessus : congé est d'ores et déjà donné au bénéficiaire pour le terme convenu. La convention prendra fin de plein droit au terme stipulé, sans qu'il soit nécessaire de donner congés.

Dans le cas où le locataire ne libérerait pas les lieux comme la convention le dispose, il sera considéré comme un occupant sans titre, qui pourra être expulsé par tout moyen de droit.

Une astreinte sera appliquée si le locataire se maintient indûment dans les lieux à hauteur de 900 euros par mois à compter de la date prévue pour le départ soit le

Article 8 – Diagnostic immobilier

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, la Communauté de communes informe le bénéficiaire que l'immeuble où se situe le local mis à position :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles
- se trouve en zone de sismicité modérée niveau 3 définie par décret en conseil d'état. Compte tenu de cette situation, l'état des risques naturels et technologiques a été établi,

- conformément à l'article L.125-5 précité, et porté à connaissance du bénéficiaire. Cet état est annexé à la présente convention.

A cet état sont jointes les pièces suivantes, qui sont également annexées à la présente convention :

- la fiche d'information sur les risques majeurs pour la commune d'Orthevielle ;
- un document graphique permettant de localiser l'immeuble loué au regard du risque révélé par l'état précité ;

La communauté de communes déclare que le local mis à disposition n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances.

Article 9 – La redevance

L'occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. Ainsi le bénéficiaire s'engage à verser chaque mois une redevance établie selon les modalités suivantes :

- **Deux cent vingt-cinq euros (225€) HT** du 1^{er} mois au 12^{ème} mois
- **Trois cent soixante-quinze euros (375 €) HT** du 13^{ème} mois au 23^{ème} mois.
- **Six cent euros (600€) HT** du 24^{ème} mois au 36^{ème} mois.

Cette redevance est payable par mensualité, sur réception du titre de recette établi par la communauté de communes, à la trésorerie municipale de Peyrehorade.

La communauté et le bénéficiaire déclarent opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée. Ils précisent que le montant de la redevance fixée ci-dessus s'entend hors taxe. En conséquence, le montant de chaque terme sera majoré du taux de la TVA alors en vigueur.

Article 10 – Dépôt de garantie

Le bénéficiaire s'acquittera, dans le mois suivant la signature de la présente convention, de la somme de 540 euros TTC soit 450 € HT non productive d'intérêts et correspondant à deux mois de redevance qui sera déposée sur le compte de la Communauté. Cette somme, versée en garantie du respect des obligations à charge du bénéficiaire, lui sera restituée, sous déduction s'il y a lieu, à son départ des locaux présentement occupés, de toutes sommes qui seraient dues à la Communauté au titre de cette convention, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts et du solde des dettes dont le bénéficiaire serait en outre redevable envers la Communauté. En aucun cas le bénéficiaire ne pourra agir par compensation pour les sommes qui sont dues par lui, pas même lors de son départ.

Cette somme devra demeurer pendant toute la durée du contrat. Le remboursement de ce dépôt de garantie sera effectué après un mois suivant l'expiration de la présente convention dans la mesure où le bénéficiaire sera à jour de tous ses règlements, que l'état des lieux sortant contradictoire ne fera apparaître aucune réparation à effectuer lui incombant et que la nouvelle adresse du bénéficiaire aura été communiquée si nécessaire.

CHAPITRE 2 – CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente convention est faite sous les charges et les conditions suivantes que le bénéficiaire s'oblige à exécuter et à accomplir, sous peine de dommages et intérêts et même de résiliation, si bon semble à la Communauté.

Article 12 – Principes généraux

Le bénéficiaire prend à sa charge l'ensemble des contrats d'abonnement et les consommations (eau, électricité, gaz, téléphone, internet...).

Article 13 – Entretien des lieux loués

Le bénéficiaire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux loués en bon état.

Le bénéficiaire devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux mis à disposition, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, trous ou décollements et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux mis à disposition.

Le bénéficiaire devra prévenir immédiatement la Communauté de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaire des travaux qui, aux termes du présent contrat pourraient être à la charge de la Communauté. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le bénéficiaire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve. Un état des lieux dressé contradictoirement est joint en annexe à la présente convention. Il jouit des lieux raisonnablement suivant leur destination.

Le bénéficiaire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ces clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs. Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. ; et de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui pourrait, soit nuire aux locaux, soit les détériorer. Il devra signaler immédiatement à la communauté toute atteinte qui pourrait être portée à la propriété et toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux mis à disposition. Il devra satisfaire aux charges de balayage, de nettoyage, éclairage et autres, de ville et de police auxquelles les locataires sont habituellement tenus.

L'installation d'enseigne par le bénéficiaire est interdite.

Le bénéficiaire s'engage à respecter toutes les prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux mis à disposition.

Le tout, de manière à ce que la communauté ne soit jamais, ni recherchée, ni inquiétée d'aucune façon à ce sujet.

Article 14 – Réparations

Toutes les réparations à faire aux biens mis à disposition, pendant la durée de la convention, qu'elles soient locatives ou d'entretien, sont à la charge du bénéficiaire, à la seule exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, qui, elles, restent à la charge de la communauté.

Article 15 – Travaux, aménagements effectués par le locataire

Le bénéficiaire, pourra réaliser à ses frais tous les travaux d'aménagement, embellissement intérieur ou installation qui sont nécessaires à la bonne utilisation des lieux.

Toutefois aucune modification, aucuns travaux ne pourront être effectués par le bénéficiaire sans l'autorisation de la communauté. Rien ne pourra être fait qui puisse nuire ou détériorer les locaux. Tout changement de distribution des lieux devra être autorisé par la communauté. En cas d'accord, ces travaux et aménagements feront l'objet d'un contrôle de la communauté, qui ne saurait cependant engager sa responsabilité, celle de ses assureurs tant à l'égard du bénéficiaire qu'à l'égard des tiers.

En cas d'accord, le bénéficiaire devra, par ailleurs, souscrire ou faire souscrire par les entrepreneurs agissant pour son compte toutes assurances pour couvrir les accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion des travaux et garantir la communauté et ses assureurs, contre tous recours à ce sujet. La communauté pourra obtenir du bénéficiaire à tout moment, communication des polices d'assurance souscrites afin de s'assurer qu'elles offrent des garanties suffisantes.

Ces travaux resteront en tout état de cause à la charge du bénéficiaire, même s'ils étaient rendus nécessaires ou imposés par l'autorité administrative.

En fin de jouissance, les travaux, embellissements, améliorations, installations, décors qui auraient été faits dans les locaux mis à disposition, même avec l'autorisation de la communauté, resteront la propriété de celle-ci, sans aucune indemnité, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans l'état primitif.

Les travaux ainsi exécutés ne pourront être supprimés sans le consentement expresse et par écrit de la Communauté.

En tout état de cause, le bénéficiaire s'engage à laisser les représentants de la communauté pénétrer dans les lieux pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, ou réaliser les travaux.

Article 16 – Travaux effectués par la Communauté

La Communauté pourra faire tous les travaux à sa charge et ceux qu'elle estimerait utile sans devoir d'indemnité et sans subir de réduction de loyer, même si la durée des travaux excède quarante jours.

La Communauté devra prévenir le bénéficiaire au moins deux mois à l'avance de la réalisation de ces travaux, afin de convenir avec lui des conditions d'intervention, sauf cas d'urgence.

Les charges de mise en conformité de l'immeuble et des équipements ou installations avec la réglementation existante resteront à la charge de la communauté. La Communauté de communes assure la vérification annuelle ou semestrielle du bâtiment (sécurité incendie, porte automatique).

La communauté prendra à sa charge la pose d'un panneau signalétique individuel pour l'identification des entreprises en façade du local.

Il est toutefois précisé que la Communauté de communes pourra accéder au local, sans avoir à prévenir le locataire au préalable, afin d'y réaliser les travaux urgents qui seraient nécessaires ou de manière plus générales toutes les opérations d'entretien ou de maintenance qui seraient nécessaires.

Article 17 – Assurances

Le bénéficiaire assurera et tiendra assurés constamment les objets mobiliers, meubles, matériels et marchandises garnissant les biens mis à disposition, pendant la durée de la convention, contre les risques d'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, brise de glace. Pour tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le bénéficiaire pourrait être responsable, il souscrira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et acquittera exactement les primes ou cotisations de cette assurance.

Il transmettra à la communauté, lors de l'entrée dans les locaux, une copie des polices d'assurances devant comporter une clause de renonciation à recours contre la Communauté. Une attestation d'assurance notifiant les validités des contrats sera transmise chaque année à la date anniversaire de la signature de la présente convention.

En aucun cas, la communauté ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux.

Article 18 – Garnissement

Le bénéficiaire s'engage à garnir les locaux avec les meubles et machines nécessaires à la garantie de paiement de la redevance et des charges ainsi que l'exécution des clauses et conditions de la convention.

Article 19 – Impôts et charges

Le bénéficiaire acquittera exactement tous les impôts, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux locaux occupés, les contributions et redevances lui incombant, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tout impôt, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou à tout autre titre quelconque comme aussi les charges sociales qui seront dues, et il en justifiera sur première réquisition et notamment, à l'expiration de la convention, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Article 20 – Droit de visite

La Communauté pourra visiter les lieux ou les faire visiter par son architecte, ou toute autre personne de son choix toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, et à charge pour la Communauté, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au préalable le bénéficiaire de cette visite dans un délai de 24 heures ou plus.

CHAPITRE 3 – FIN DE CONVENTION

Article 21 – Résiliation anticipée

Une résiliation anticipée de la convention sera opérée, par lettre recommandée avec accusé réception, dans les situations et selon les conditions suivantes :

- Dans le cadre d'un commun accord. La résiliation sera alors opérée dans le respect d'un préavis de 3 mois. En cas de non-respect du préavis, le bénéficiaire s'oblige à payer la redevance et les charges correspondant à la période de préavis. Le bénéficiaire communiquera sa nouvelle adresse.
- En cas de dissolution ou de liquidation de la société. La résiliation sera de droit et opérée de façon immédiate ;
- A la demande du bénéficiaire. Une demande écrite motivée devra être préalablement adressée à la Communauté en respectant un préavis de quatre mois ;
- A la demande de la Communauté pour des raisons d'intérêt général. La communauté dispose de la faculté de reprendre, à tout moment, le local objet de la convention pour un motif d'intérêt général. La résiliation sera alors opérée dans le respect d'un préavis de 6 mois.
- En cas de manquement par le bénéficiaire de l'une des obligations contractuelles, la communauté pourra résilier la convention dans un délai de 1 mois après la mise en demeure de corriger la faute, adressée aux bénéficiaires, et restée sans effet pendant 15 jours ;
- En cas de défaut de paiement d'un seul terme de redevance,
- En cas de changement d'affectation ou utilisation différente même provisoire, du local mis à disposition, sauf accord des parties.

Dans tous les cas, un état des lieux de sortie est établi contradictoirement.

Article 23 – Effet de la fin du contrat

A l'expiration de la convention, quelle qu'en soit la cause, le bénéficiaire rend les lieux loués en bon état de réparations, à moins qu'il préfère régler à la Communauté, les frais de remise en état, ceux-ci devront être acquittés lors du jour de la remise des clés.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par la Communauté, celle-ci pourra faire procéder d'office, et au frais du bénéficiaire à leur exécution par l'entrepreneur de son choix.

Le bénéficiaire rend les clés des locaux loués au jour de la fin de la convention, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt, et un état contradictoire des lieux sera dressé.

Dans le cas où le bénéficiaire refuserait de quitter les locaux à l'expiration de la convention, il sera redevable, par mois de retard d'une pénalité de 900 € et sous réserve de tous autres droits et recours de la Communauté. Le bénéficiaire sera redevable de l'intégralité de la pénalité à partir du premier jour de chaque mois commencé.

Avant la fin de son contrat quelle qu'en soit la cause, le bénéficiaire s'engage à laisser visiter les lieux mis à disposition par la Communauté ou ses représentants.

Les travaux et embellissements effectués par le bénéficiaire restent la propriété de la Communauté sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Article 24 – Election de domicile

Pour l'exécution de la convention, les parties font élection de domicile chacune à son siège social énoncé en en-tête des présentes.

Tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution des présentes seront tranchés par le Tribunal Administratif de Pau à défaut d'accord amiable.

Article 25 – Documents annexes au contrat

- Statuts de la société, extrait de Kbis (ou à transmettre par le bénéficiaire dès obtention)
- Pouvoir de signer du représentant de la société (ou à transmettre par le bénéficiaire dès obtention)
- Domiciliation bancaire du bénéficiaire (ou à transmettre par le bénéficiaire dès obtention)
- Attestation d'assurance couvrant les risques inhérents au statut d'occupant du bien mis à disposition par la communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans (ou à transmettre par le bénéficiaire dès obtention)
- Etat des lieux contradictoire
- Plan des locaux mis à disposition
- Plan cadastral du bâtiment
- Etat des risques naturels et technologiques, fiche d'information des risques majeurs pour la commune d'Orthevielle

Fait en 2 exemplaires, à Peyrehorade, le

Pour le Bénéficiaire :

« Lu et approuvé »

Monsieur Romain Le Bris

Pour la Communauté :

« Lu et Approuvé »

Jean-Marc LESCOUTE

Président de la Communauté de communes du
Pays d'Orthe et Arrigans

