

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC

DÉCISION

numéro CCDC_230209_018

portant sur

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DES BUREAUX R1-34 ET R1-40 À L'ESPACE MARIE-CHRISTINE BOUSQUET PAR L'ENTREPRISE À BUT D'EMPLOI L'ABEILLE VERTE

Le Président de la communauté de communes Lodévois et Larzac,

VU le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment les articles 5200-2, 5211-10 et l'article L.2122-22 dont l'alinéa 5,

VU la délibération n°CC_200711_03 du Conseil communautaire du 11 juillet 2020 par laquelle le Conseil communautaire délègue au Président la prise de décision prévue aux articles du CGCT sus-visés,

CONSIDÉRANT que l'Entreprise à But d'Emploi EBE de LODEVE « L'abeille verte » a émis le souhait d'occuper deux bureaux numérotés R1-34 et R1-40 au sein de l'espace Marie-Christine BOUSQUET,

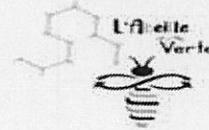
DÉCIDE

- **ARTICLE 1** : de conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public avec l'Entreprise à But d'Emploi EBE de LODEVE « L'abeille verte », à l'Espace Marie-Christine BOUSQUET pour les deux bureaux R1-34 d'une surface de 20,54 m² et R1-40 d'une surface de 10,98 m² ainsi que l'accès aux espaces communs, pour une durée de huit mois, à compter du 1^{er} février 2023,
- **ARTICLE 2** : de fixer la redevance pour la durée de l'occupation à mille sept cent soixante cinq euros douze centimes (1 765,12 €) pour l'occupation des deux bureaux conformément à un tarif mensuel de sept euros (7 €) le mètre carré,
- **ARTICLE 3** : de calculer les charges locatives relativement au pourcentage d'occupation de l'espace Marie-Christine BOUSQUET, soit 1,88 %, conformément à la répartition affichée en annexe 2 de la convention,
- **ARTICLE 4** : de préciser que les droits, obligations et conditions financières de chacune des parties sont définis dans la convention d'occupation temporaire du domaine public, annexée à la présente décision,
- **ARTICLE 5** : Les recettes correspondantes sont imputées sur le budget principal chapitre 75, article 752 et chapitre 70, article 70878,
- **ARTICLE 6** : de dire que le présent acte sera inscrit au registre des délibérations et sera transmis au service du contrôle de légalité,

Fait à Lodève, le neuf février deux mille vingt-trois,

Le Président
Jean-Luc REQUI





CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

2023

Espace « Marie-Christine BOUSQUET »
BUREAUX R134 et R1-40

L'Entreprise à But d'emploi EBE de LODEVE « L'abeille verte »

ENTRE :

La Communauté de communes du Lodévois - Larzac, représentée par son président, Jean-Luc REQUI, dûment habilité par délibération de la communauté du Lodévois Larzac en date du 11 juillet 2020,

ci-après dénommée la Communauté.

D'UNE PART

ET

L'Entreprise à But d'Emploi EBE de LODEVE « L'abeille verte », dont le siège social est situé Route de Montpellier Le Recyclage Lodevois 34700 LODEVE représenté par Didier LUCAS en sa qualité de Président, dûment habilitée par les statuts en date du 22/03/2022

Ci-après dénommé l'occupant.

D'AUTRE PART

Article 1 : Objet de la convention :

Par la présente convention la Communauté de communes Lodévois et Larzac autorise L'Entreprise à But d'Emploi EBE de LODEVE « L'abeille verte » à occuper des locaux situés 1 place Francis Morand, 34 700 à LODEVE, au sein de la Maison des services au public - Espace « Marie-Christine BOUSQUET », ensemble immobilier cadastrés section AC parcelles 5,6,7, 8 et 9 sur le territoire de la commune de Lodève.

L'autorisation d'occupation accordée par la Communauté est placée sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public.

L'occupation présentement consentie est régie par les règles du droit administratif applicables au domaine public des collectivités publiques.

Cette convention ne saurait conférer à l'exploitant aucun droit au maintien dans les lieux.

Article 2 : Désignation des biens occupés

Par la présente convention, l'occupant est autorisée à occuper deux bureaux numérotés comme suit : **R1- 34 d'une surface de 20,54 m² et R1-40 de 10,98m²**, dans le bâtiment dit Espace « Marie-Christine BOUSQUET », dont un plan figure en annexe N° 1

Les locaux sont mis à la disposition de l'occupant conformément aux plans et descriptifs annexés à la présente convention signée et approuvée par les parties.

Article 3 : Conditions générales d'occupation :

La présente autorisation d'occupation est accordée intuitu personæ.

Aucune cession ni aucun transfert des droits que l'occupant tient de la présente convention ne peut avoir lieu sous peine de résiliation immédiate de celle-ci.

Ainsi, l'occupant ne peut sous une forme quelconque, transférer la présente convention, affermer, sous-louer ou autoriser l'occupation même à titre gratuit et temporaire du local objet de la présente convention à une personne morale de droit public ou privé, ou à une personne physique, sauf accord express de la Communauté.

Les locaux mis à disposition sont à usage de bureaux et d'accueil du public afin que l'occupant y mène les missions de service public, à l'exclusion de toute autre activité.

L'occupation des lieux comprend dans ses charges les équipements et services suivants :

- l'électricité
- l'eau assainissement
- la maintenance du chauffage et de la climatisation
- le contrôle des éléments de sécurité, extincteurs, incendie, conformité électrique...
- la maintenance ascenseur et sas d'entrée
- le nettoyage des locaux

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention, à caractère précaire et révocable à tout moment pour motif d'intérêt général est consentie et acceptée pour une durée de **huit mois**, à compter du 1^{er} février 2023, jusqu'au 30 septembre 2023

Elle sera renouvelable une fois pour une durée similaire que sur demande expresse de l'occupant, formulée deux mois avant le terme de la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le renouvellement de l'autorisation sera à la discrétion de la Communauté, qui pourra le refuser sans motif. Le non-renouvellement n'emportera aucun droit pour l'occupant.

La durée totale de la convention ne pourra pas dépasser 12 ans. Au terme de la convention, l'occupation pourra faire l'objet d'une nouvelle autorisation si les deux parties en conviennent.

Article 5 : Prise d'effet de la convention

La présente convention prendra effet à compter du **1^{er} février 2023**.

Article 6 : Obligations de l'occupant

6-1 : Obligations générales

L'occupant s'engage à occuper les lieux conformément aux lois et règlements relatifs à ce type d'activité (réglementation des établissements recevant du public, etc..).

Les lieux devront être affectés exclusivement à l'exploitation des missions prévues à l'article 3 de la présente convention.

6-2 : Aménagement du bâtiment

L'occupant n'est pas autorisé à effectuer de travaux d'aménagement sauf acceptation expresse de la communauté.

A ce titre, l'occupant ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction existante, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite de la Communauté de communes.

S'il y a acceptation de travaux par la Communauté de communes, les conditions à respecter sont les suivantes :

Pour tout travail entrepris, l'occupant devra souscrire ou faire souscrire par les entrepreneurs agissant pour son compte, des assurances suffisantes pour couvrir leur responsabilité contre les accidents et dommages de toute nature survenant du fait ou à l'occasion des travaux et garantir la Communauté contre tout recours (vibration, effondrement, détérioration...).

L'occupant et ses entrepreneurs seront enfin tenus de respecter les consignes qui leur seront données par les services compétents, pour le fonctionnement des chantiers.

6-3 : Modalités d'utilisation du bâtiment

a) Règles de sécurité

Le bâtiment faisant l'objet de la présente convention étant parfaitement en conformité avec les prescriptions et règlements en matière de construction, notamment au regard des règles de sécurité de l'exploitation, le preneur sera tenu de prendre en charge les travaux de mise en conformité avec des réglementations ultérieures plus contraignantes, excepté celles touchant à la structure même du bâtiment.

b) Entretien, réparation et surveillance

L'occupant devra avoir un usage des locaux, du bâtiment, ainsi que de son environnement, en bon père de famille. La communauté de communes devra permettre un usage paisible des locaux.

- L'occupant entretient pendant toute la durée du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives et de menu entretien dans les conditions définies par le Code Civil (art.1754 et 1755).

La Communauté de communes prendra à sa charge les grosses réparations d'entretien définies par le Code Civil. Ces réparations auront lieu sans que l'occupant ne puisse prétendre à indemnité ni diminution de loyer, quelle que soit l'importance des travaux et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf le cas de force majeure (art.1719,1720 et 1721 du Code Civil).

L'occupant s'engage à restituer en fin d'occupation les locaux tels que décrits à l'état des lieux établis lors de l'entrée en jouissance, compte tenu d'un usage et d'un entretien normal, excepté ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou force majeure.

- La Communauté prendra à sa charge toutes les réparations de gros œuvre qui seront nécessaires à une utilisation normale des lieux, conformément à leur destination. Le responsable technique de la Communauté pourra effectuer toute visite de contrôle de sécurité.

L'occupant devra laisser la communauté de communes, son représentant ou tout professionnel missionné par elle, visiter et intervenir au sein des locaux mis à disposition :

- au moins une fois par an pour s'assurer de leur état

- à chaque fois que des réparations ou améliorations des locaux nécessiteront une intervention en vue de se conformer aux obligations incombant au propriétaire.

Article 7 : Incendie- Assurance

L'occupant est tenu d'assurer tous les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clefs.

Chaque année, l'occupant justifiera de sa couverture d'assurance en amont de chaque nouvelle période d'occupation

L'occupant est tenu d'assurer lui-même directement tous agencements de matériels et objets mobiliers pouvant lui appartenir de même que tous objets mobiliers appartenant à ses agents ou à des tiers, et se trouvant ou pouvant se trouver dans le local attribué.

En cas de sinistre, l'exploitant aura l'obligation d'affecter toutes les sommes reçues en vertu des polices d'assurance contractées, à la réparation des dommages et à la reconstitution des biens assurés. Si l'occupant n'entreprend pas la réparation ou la reconstitution nécessaire dans le délai de 3 mois à partir de la date du sinistre, ou si après avoir entrepris des travaux, il ne les poursuit pas avec diligence, la Communauté sera contrainte de prononcer la résiliation de la présente convention.

La Communauté est dégagée de toute responsabilité en cas d'accident ou de dommage quelconque, survenu au cours de l'occupation accordée par la présente convention. Les polices d'assurances souscrites par l'occupant devront obligatoirement porter une clause de renonciation à tous recours contre la Communauté en cas d'accident ou dommage survenus du fait de l'occupant.

Article 8 : Contraintes résultant de l'occupation du domaine public

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité, à raison :

- de l'état de l'ensemble immobilier dit Espace « Marie-Christine BOUSQUET », de ses dépendances et autres installations du domaine public ;

- des empêchements, troubles et interruptions qu'apporterait éventuellement à l'occupation du bâtiment dit Espace « Marie-Christine BOUSQUET » et à l'activité objet de la présente convention, la réalisation de travaux d'aménagements et de sécurité effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté sur ce bâtiment et ses abords (bâti et non-bâti).

Article 9 : État des lieux - Inventaire du matériel

L'occupant prendra possession des lieux en l'état. Il sera procédé à un état des lieux dès la prise de possession du local objet de la présente convention ; il appartiendra à l'occupant de porter à la connaissance de la Communauté toute anomalie particulière par lettre recommandée et dans un délai d'un mois après son entrée dans les lieux.

A l'expiration de la convention, un procès-verbal de constat sera dressé de manière contradictoire. La comparaison des états des lieux, initial et final, servira de base à la détermination du coût des travaux de réfection qui seront à la charge de l'occupant, chaque fois que les dégradations ne résulteront pas de la vétusté ou de l'utilisation normale des lieux.

Article 10 : Caution et Redevance

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie et acceptée pour les bureaux situés dans le bâtiment dit Espace « Marie Christine Bousquet » et numérotés R1- 34 d'une surface de 20,54 m² et R1-40 de 10,98m², moyennant une **redevance mensuelle de 220,64 euros TTC**, soit un montant de **redevance totale pour la durée d'occupation d'un montant de 1765,12 €, soit une durée de huit mois** (correspondant à un prix de 7 euros /m²/mois).

L'occupation totale représente **1,88%** du bâtiment Espace « Marie Christine Bousquet », pourcentage retenu pour le calcul des charges locatives (répartition en annexe N°2).

10-1 : Montant et calcul de la redevance.

La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac pourra réviser la redevance annuellement à la date d'anniversaire pour tenir compte de l'inflation en prenant pour **indice de base**, le dernier indice de référence des loyers (IRL) publié avant la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

Il est ainsi précisé que l'**indice de référence** pour le calcul de la redevance révisée, sera le dernier indice IRL connu au moment de la révision.

Ainsi, pour chaque année, le montant révisé de la redevance sera égal au montant de la redevance initiale multiplié par la fraction dont le numérateur sera l'indice de référence, et le dénominateur l'indice de base, selon la formule suivante :

$$\text{Redevance révisée} = \text{Redevance initiale} \times \frac{\text{Indice de référence}}{\text{Indice de base}}$$

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

10-2 Charges locatives et services

Chaque trimestre une provision pour charges sera titrée en même temps que le loyer calculé sur l'année N-1. Un ajustement sera facturé, en fin d'année, au regard des factures réelles justificatives.

Les charges prennent en compte :

- l'électricité
- l'eau et l'assainissement
- la maintenance du chauffage et de la climatisation
- le contrôle des éléments de sécurité, extincteurs, incendie, conformité électrique...
- la maintenance ascenseur et Sas d'accueil
- le nettoyage des locaux

Les tarifs et modalités de calcul des charges locatives et services figurent en annexe N° 3

10-3 : Paiement de la redevance

La redevance et la provision pour charges devront être payées par l'occupant trimestriellement à terme à échoir, directement au Trésor Public dans les dix premiers jours de chaque mois suivant réception du titre de recette.

Article 11 : Impôts et Taxes

Le bâtiment faisant partie du domaine public de la collectivité n'est pas assujéti aux impôts fonciers.

Article 12 : Fin d'autorisation

12-1 : Obligations de l'occupant

L'occupant sera tenu de libérer les lieux au terme normal de l'autorisation.

Il sera tenu de laisser en bon état les constructions, aménagements et installations fixes mobilier et matériel, réalisés par la Communauté. Celle-ci aura la faculté d'opter, soit pour le maintien dans les lieux des matériels et biens meubles mis en place par l'occupant, soit pour leur suppression.

Si la Communauté opte pour le maintien en place des matériels et biens meubles mis en place par l'occupant elle remboursera à la « valeur à dire d'expert », ou valeur fixée d'un commun accord.

Si la Communauté opte pour la suppression des matériels et biens meubles et à défaut pour l'occupant d'en assurer l'enlèvement, il y sera procédé par la Communauté aux frais, risques et périls dudit occupant.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune autre indemnité.

12-2 : Résiliation de la convention du fait de l'occupant

L'occupant devra présenter 6 mois à l'avance sa demande de résiliation de la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Communauté.

Celle-ci fixera un délai raisonnable pour évacuer les lieux et fera connaître à l'occupant son intention d'obtenir, soit le maintien en l'état des matériels et mobiliers mis en place par ce dernier, soit leur enlèvement. La reprise des biens se fera dans les conditions fixées à l'article 12-1 de la présente convention.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune autre indemnité.

L'occupant devra rendre en état l'ensemble du mobilier et matériel mis à sa disposition.

12-3 : Résiliation pour faute

Il est expressément convenu que la Communauté est en droit de résilier la présente convention dans les cas où l'exploitant commettrait l'une des fautes suivantes :

- Non-paiement à la Communauté, à son échéance, d'un seul terme de redevance ;
- Non-paiement à la Communauté de factures pour fournitures ou prestations de services, d'impôts ou de taxes dus au titre de la présente convention ;
- Méconnaissance d'une de ses obligations contractuelles ;
- Refus renouvelés de se conformer aux instructions données par la Communauté en application de la présente convention.
- Non-maintien des labels et de leurs niveaux de classement.

La résiliation pour faute de la présente convention interviendra de plein droit un mois après une mise en demeure de se conformer à ses dispositions, restée sans effet.

En cas de résiliation survenant en application du présent article, la Communauté prendra de plein droit possession du bâtiment faisant l'objet de la convention, ainsi que des installations immobilières par destination réalisées par l'occupant à ses frais. L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Sans qu'il soit dérogé au présent article, l'occupant s'engage à payer à la Communauté, en cas de non-paiement d'un terme de redevance, de factures, d'impôts ou de taxes et en plus des charges et des frais réclamés, une pénalité d'un montant de 10% du montant de la somme due pour couvrir la Communauté des frais exposés en vue d'obtenir le règlement des sommes impayées, et ce non compris les frais taxables légalement à la charge de l'occupant.

14-4 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Si l'intérêt général l'exige, la Communauté peut prononcer à tout moment la résiliation de la présente convention moyennant un préavis de 6 mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'occupant et mentionnant cette intention.

Article 15 : Compétence juridictionnelle.

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'extension du présent contrat seront de la compétence du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

Article 16 : Élection de domicile.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile au siège de la Communauté.

Fait à Lodève
Le

L'occupant,

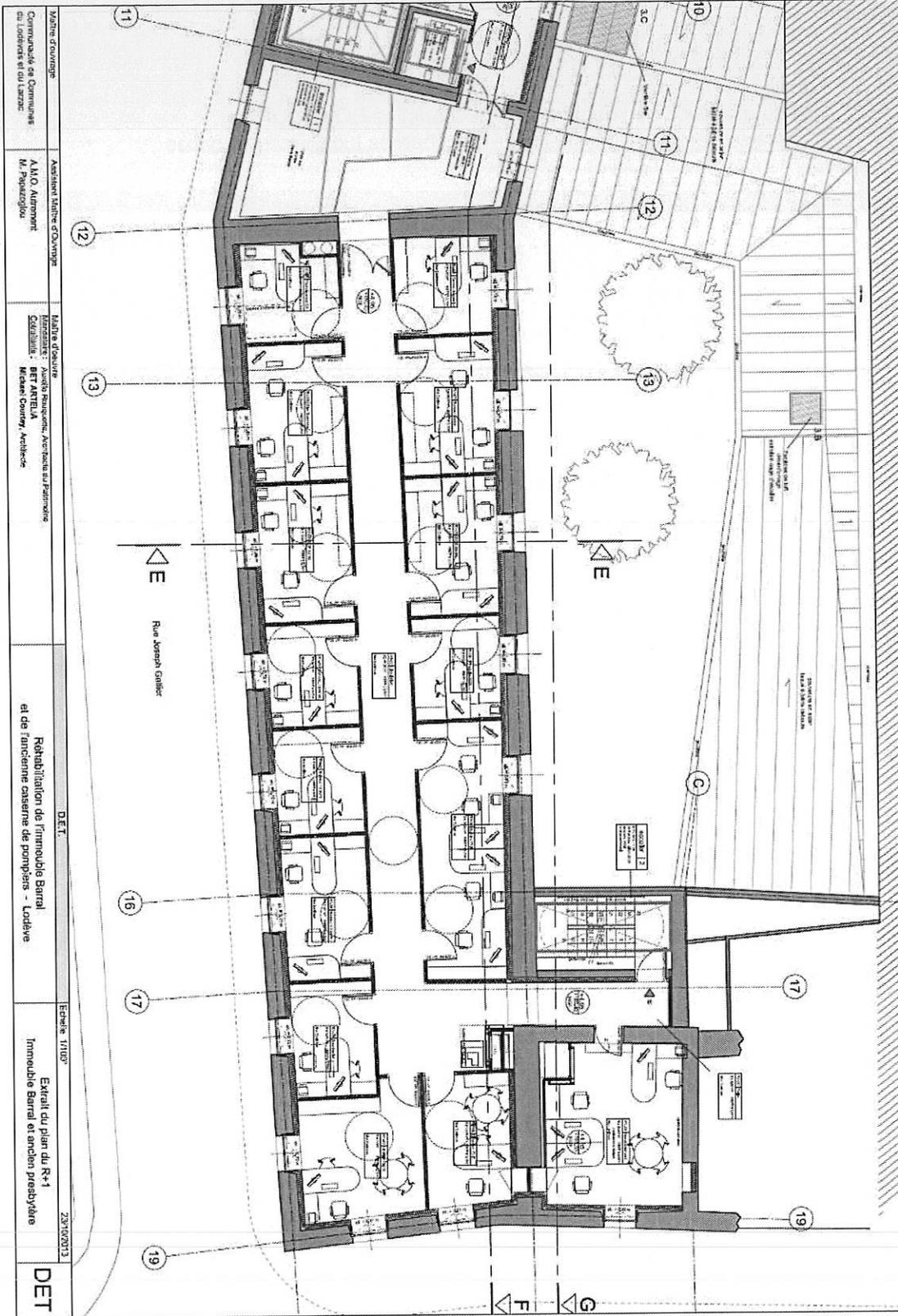
Fait à Lodève
le,

Le Président de la Communauté de
communes,

ANNEXES

- N°1 : Plans,
- N°2 : Annexe utilisation de l'Espace « Marie-Christine BOUSQUET »
- N° 3 : Annexe sur les modalités de calcul des charges locatives et services

Annexe 1 Plan



Maître d'ouvrage Communauté de Communes du Lodève et du Larzac	Architecte Maître d'Ouvrage A.M.O. Aiternont M. Ponszgaud	Maître d'œuvre BUREAU BETHA Méthode Couvry, Architectes	D.E.T. Réhabilitation de l'immeuble Barral et de l'ancienne caserne de pompiers - Lodève	Echelle 1/100° Extrait du plan du R+1 Immeuble Barral et ancien presbytère 23/10/2023	DET
--	---	--	--	--	-----

Annexe 2
Utilisation de l'Espace « Marie-Christine BOUSQUET »

La communauté de communes a classé en « commun » tous les espaces utilisés par la communauté mais également par les partenaires. Pour exemple : les espaces d'accueil, salle du conseil,

Pour mémoire les partenaires peuvent sous une modalité de réservation utiliser la salle du conseil pour des formations, événements divers de leurs institutions gratuitement.

Libellé occupants	Surfaces Occupées En propre	% surfaces Occupées et servant au calcul des charges	surface parties communes	surfaces parties communes proratisées	surface totale avec parties communes en m²
TZCLD R1_36	11,61	0,69%	579,82	4,03	15,64
TZCLD R1_41	14,94	0,89%		5,18	20,12
EBE	31,52	1,88%		10,93	42,45
APSH 34	20,85	1,25%		7,23	28,08
Chambre agri	92,22	5,51%		31,98	124,20
MLJ	172,87	10,34%		59,94	232,81
Pole emploi	19,99	1,20%		6,93	26,92
CCLL	1 308,22	78,23%		453,61	1 761,83
TOTAL	1 672,22	100,00 %		579,82	2 252,04

Annexe 3 : Modalités de calcul des charges locatives et services

Libellé charge	Modalités de calcul	Prorata de surface retenu	Montant Global TTC annuel à proratiser (à titre indicatif) (1)	Montant annuel proratisé EBE à titre
Électricité	au prorata de la surface occupée	1,88%	25 200,00 €	473,76 €
Eau et assainissement		1,88%	2 000,00 €	37,60 €
Nettoyage des locaux (prévision)		1,88%	33 000,00 €	620,40 €
Maintenance chauffage et climatisation		1,88%	10 900,00 €	204,92 €
Maintenance porte d'entrée		1,88%	530,00 €	9,96 €
Maintenance ascenseur		1,88%	1 860,00 €	34,97 €
Maintenance et vérification des installations électriques		1,88%	420,00 €	7,90 €
Maintenance et vérification incendie		1,88%	2 260,00 €	42,49 €
TOTAL				76 170,00 €