

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÈVOIS ET LARZAC

-----  
**DÉCISION**  
-----

numéro
CCDC_241004_084

portant sur

---

## CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AVEC L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE JÉRÔME MÉRIAUX À L'HÔTEL D'ENTREPRISES INTERCOMMUNAL DE SOUBÈS

---

Le Président de la communauté de communes Lodévois et Larzac,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et en particulier les articles 5211-2, 5211-10 et l'article L.2122-22 dont l'alinéa 5°,

**VU** la délibération n°CC\_230704\_16 du Conseil communautaire du 4 juillet 2023 par laquelle le Conseil communautaire délègue au Président la prise de décision prévue aux articles du CGCT susvisés,

**CONSIDÉRANT** que la Communauté de communes Lodévois et Larzac est gestionnaire de l'Hôtel d'entreprises, sise place de l'aire 34700 Soubès,

**CONSIDÉRANT** que l'entreprise individuelle Jérôme MÉRIAUX a émis le souhait d'occuper le bureau n°1, d'une surface totale de soixante-quatre mètres carré (64,00 m<sup>2</sup>) dont quarante mètres carrés (40 m<sup>2</sup>) de bureau, quatre mètres carrés (4 m<sup>2</sup>) de point d'eau et vingt mètres carrés (20 m<sup>2</sup>) de salle d'accueil, au sein de l'Hôtel d'entreprises intercommunal de Soubès, pour y exercer une activité de médecin généraliste,

### DÉCIDE

- **ARTICLE 1 :** De conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public avec l'entreprise individuelle Jérôme MÉRIAUX pour le bureau n°1 de l'hôtel des entreprises de Soubès d'une surface de soixante-quatre mètres carrés (64,00 m<sup>2</sup>) et le droit d'accès à des espaces communs, pour une durée de trois ans (3 ans) à compter du 1<sup>er</sup> août 2024,

- **ARTICLE 2 :** De préciser que, pour l'occupation de ce bureau, la redevance consentie relève de l'application du tarif pépinière, l'activité de médecine générale étant en pénurie sur le territoire Lodévois et Larzac, soit :

- deux-cent-vingt-quatre euros Hors Taxes (224,00 € HT) par mois pour la première année,
- trois-cent-trente-six euros Hors Taxes (336,00 € HT) par mois pour la deuxième année,
- quatre-cent-quarante-huit euros Hors Taxes (448,00 € HT) par mois pour la troisième année,

- **ARTICLE 4 :** De préciser que, pour l'occupation de ce bureau, les charges locatives qui viennent s'ajouter à la redevance consentie sont d'un euro Hors Taxes (1,00 € HT) par mètre carré et par mois, soit soixante-quatre euros Hors Taxes (64,00 € HT) par mois,

- **ARTICLE 5 :** D'imputer les recettes correspondantes au budget principal, chapitre 011, article 752 et 70878,

- **ARTICLE 6** : De préciser que les droits et les obligations de chacune des parties sont définis dans la convention d'occupation temporaire du domaine public avec l'entreprise individuelle Jérôme MÉRIAUX, annexée à la présente décision,

- **ARTICLE 7** : De dire que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés, publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture  
34-200017341-20241004-lmc113612-AR-1-

Fait à Lodève, le quatre octobre deux mille vingt-quatre,

1  
Date de télétransmission : 04/10/24  
Date de publication : 10/10/2024  
Date de notification aux tiers :  
Moyen de notifications aux tiers :

Le Président  
Jean-Luc REQUI



# CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC 2024

Hôtel d'entreprises intercommunal de Soubès 34700 / ENTREPRISE INDIVIDUELLE  
JÉRÔME MÉRIAUX

## ENTRE :

**La Communauté de communes du Lodévois et Larzac**, représentée par son président, Jean-Luc REQUI, dûment habilité par délibération de la communauté du Lodévois Larzac en date du 4 juillet 2023  
ci-après dénommée la Communauté.

D'UNE PART

ET

**L'Entreprise Individuelle Jérôme MÉRIAUX**, dont le siège social est situé : 1 Place de l'Aire 34700 SOUBES, représentée par **Jérôme MÉRIAUX**, en sa qualité de **médecin généraliste**.  
Ci-après dénommé l'occupant.

D'AUTRE PART

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

La communauté de communes est propriétaire de **l'Hôtel d'entreprises**, situé dans les locaux de l'ancienne école réhabilités, sise place de l'Aire 34700 Soubès.

Ce bâtiment est composé de :

- quatre bureaux destinés à accueillir des entreprises en Pépinière ou Hôtel d'Entreprises :
  - . BUREAU n°1 : 40 m<sup>2</sup> de bureau + 4 m<sup>2</sup> de point d'eau + salle d'accueil de 20 m<sup>2</sup>.
  - . BUREAU n°2 : 49 m<sup>2</sup> de bureau + 4 m<sup>2</sup> de point d'eau + 3,5 m<sup>2</sup> de rangement
  - . BUREAU n°3 : 32 m<sup>2</sup> de bureau + 3,5 m<sup>2</sup> de point d'eau + 4 m<sup>2</sup> de rangement
  - . BUREAU n°4 : 42 m<sup>2</sup> de bureau + 3,5 m<sup>2</sup> de point d'eau + 3,5 m<sup>2</sup> de rangement
- un hall commun et une salle de réunion commune de 15 m<sup>2</sup> équipée

Cet ensemble immobilier dénommé « **hôtel et pépinière d'entreprises intercommunal de Soubès** » fait partie du domaine public de la communauté de communes.

C'est en connaissance de ce contexte que les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :

### **Article 1 : Nature de l'autorisation**

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

Cette autorisation est donc régie par les règles du droit administratif applicables au domaine public des collectivités publiques, à l'exclusion de toute autre législation relative aux baux portant sur les locaux d'habitation, professionnels, administratifs ou commerciaux.

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

## **Article 2 : Objet de l'autorisation**

Par la présente convention, l'**entreprise Individuelle Jérôme MÉRIAUX** est autorisée à occuper :

2. le bureau n°1 dont un plan est annexé ci-joint, d'une surface de *40 m<sup>2</sup> de bureau + 4 m<sup>2</sup> de point d'eau + salle d'accueil de 20 m<sup>2</sup>.*

afin d'y exploiter une activité de médecin généraliste à l'exclusion de toute autre activité, sauf accord express de la communauté de communes.

### Description des locaux :

Les locaux sont mis à la disposition de l'**entreprise Individuelle Jérôme MÉRIAUX**

**Locaux (plan en annexe) :** *Le Bureau n°1 , dont un plan est annexé ci-joint, d'une surface de 40 m<sup>2</sup> de bureau + 4 m<sup>2</sup> de point d'eau + salle d'accueil de 20 m<sup>2</sup>.*

**Locaux en partage avec les autres occupants :** Salle de réunion d'une surface de 15 m<sup>2</sup>

## **Article 3 : Conditions suspensives**

### 3-1 : Interdiction de sous-location ou de cession

La présente autorisation d'occupation est accordée à titre strictement personnel.

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

Toute occupation, même à titre gracieux, sous ou colocation doit se réaliser avec l'accord express de la communauté de communes.

Le non respect de cette disposition entraînera la résolution immédiate, de plein droit et sans indemnité de la présente convention, résolution signifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 3-1 : Obligation de production de justificatifs

L'occupant s'engage à fournir les documents justifiants de la création de l'entreprise ( extrait k bis, immatriculation SIRET)

## **Article 4 : Durée de la convention**

La présente convention, de caractère précaire et révocable, est consentie et acceptée pour une durée de **3 ans**, à compter de son entrée en vigueur.

Elle ne sera éventuellement renouvelable que sur demande expresse de l'occupant, formulée un mois avant l'expiration de la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **Article 5 : Entrée en vigueur**

La présente convention entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2024

## **Article 6 : Obligations de l'occupant**

### 6-1 : Obligations générales

Les lieux devront être affectés exclusivement à l'exercice des activités telles que décrites à l'article 2 de la présente convention.

L'occupant s'engage également à occuper les lieux conformément aux lois et règlements relatifs à son activité.

De son côté, la communauté de communes s'engage à ne pas autoriser d'activités concurrentes de celles de l'occupant sur l'ensemble de la propriété du domaine défini en préambule.

### 6-2 : Modalités d'utilisation du bâtiment

#### a) Règles de sécurité

En cas de réception de public, le local objet de la présente convention relève des dispositions du titre V, chapitre I et II du Code de la construction et de l'habitation, et particulièrement des articles R 123-1 à R 123-52 et R 152-4 à R 152-5 dudit code.

L'occupant se conformera aux règles susvisées, il déposera, si besoin, auprès de l'autorité habilitée une déclaration au titre des établissements recevant du public.

#### b) Entretien, réparation et surveillance

L'occupant prendra à sa charge l'entretien courant des bureaux qui lui sont attribués, ainsi que l'ensemble des réparations locatives telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 sauf si elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon, à un vice de construction, ou autres faits indépendants de la volonté de ce dernier.

### **Article 7 : Incendie-Assurance**

L'occupant est tenu d'assurer tous les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clefs.  
L'occupant fournira chaque année sur simple requête de la communauté de communes les diverses polices d'assurance et la preuve du règlement des primes afférentes.

### **Article 8 : État des lieux**

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 de communes toute anomalie particulière par lettre recommandée et dans un délai d'un mois après son entrée dans les lieux.

### **Article 9 : Redevance**

**La redevance consentie pour l'occupation du bureau n°1 relève de l'application du tarif pépinière.**

**Le tarif pépinière est accordé car l'activité de médecine générale est en pénurie sur le territoire Lodévois et Larzac, qui mène une politique de développement de l'offre de santé.**

Une redevance progressive pour l'occupation est calculée pour comme suit :

**1ère année :  $64,0 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euros HT / mois} = 224,00 \text{ euros HT / mois}$**

**13 ème au 24 ème mois :  $64,0 \text{ m}^2 \times 5,25 \text{ euros HT / mois} = 336,00 \text{ euros HT / mois}$**

**25 ème au 36 ème mois :  $64,0 \text{ m}^2 \times 7 \text{ euros HT / mois} = 448,00 \text{ HT / mois}$**

**Les charges locatives qui viennent s'ajouter à la redevance sont calculées comme suit :**

**$64,0 \text{ m}^2 \times 1 \text{ euros HT / mois} = 64,00 \text{ euros HT / mois (76,80 € TTC mensuel)}$**

Ces charges correspondent à la participation demandées pour l'entretien, l'éclairage et le chauffage des parties communes et de la salle de réunion mise à disposition.

#### 9-2 : Paiement de la redevance

Les paiements de la redevance se feront par chèques ou virements bancaires établis au nom de la trésorerie de Lodève. Ils auront lieu dans le délai maximum de dix jours à compter de leur exigibilité.

Tous manquements répétés à ces dispositions entraînera la résiliation de plein droit à la convention d'occupation.

#### 9-3 : Dépôt de garantie de paiement de la redevance et communication des comptes

L'occupant doit, avant son entrée dans les lieux, acquitter un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer TTC hors charges à tarif plein, soit **537,60 € (qui sera restitué en fin d'occupation)**

### **Article 10 : Impôts et Taxes**

L'occupant acquittera directement les impôts et taxes de toute nature auxquels il pourra être assujéti du fait de l'utilisation du local occupé. Il remboursera en particulier à la communauté de communes la part d'impôts fonciers et celles des taxes assimilées.

### **Article 11 : Fin d'autorisation**

#### 11-1 : Obligations de l'occupant

Au terme normal de l'autorisation consentie et précisé dans l'article 3, l'exploitant disposera du délai maximum de 48 heures pour libérer les locaux.

Un état des lieux sera effectué contradictoirement le jour de la fin de l'occupation, et suivant le cas, les dégradations dûment constatées qui ne résulteront pas de la vétusté ou de l'utilisation normale des lieux, seront évaluées et mises à la charge de l'occupant.

#### 11-2 : Résiliation de la convention du fait de l'occupant

L'occupant pourra s'il le désire mettre un terme à la présente convention en présentant, 1 mois à l'avance, sa demande de résiliation, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la communauté de communes.

#### 11-3 : Résiliation pour faute

La convention sera résiliée de plein droit et sans indemnités en cas de manquements aux obligations de paiements des loyers, charges et taxes.

Il en sera de même en cas de détérioration des lieux par l'occupant.

Cette résiliation interviendra de plein droit un mois après une mise en demeure de payer, d'exécuter ou d'obtempérer envoyée à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet.

Une pénalité de 10% du montant des sommes dues sera réclamée à l'occupant.

11-4 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Si l'intérêt général l'exige, la communauté de communes pourra prononcer la résiliation de la présente convention moyennant un préavis de 12 mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'occupant et mentionnant cette intention. La communauté de communes ne sera pas tenue au versement à l'occupant de quelque indemnisation que ce soit pour ce cas de résiliation.

**Article 12 : 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.

**Fait à Lodève,  
le**

**L'occupant,  
de**

**Le Président de la Communauté  
communes Lodévois et Larzac**

# Annexe 1 Plan

