

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÈVOIS ET LARZAC

DÉCISION

numéro
CCDC_250805_103

portant sur

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DU BÂTIMENT D'ACTIVITÉ CADASTRÉ AI983 SUR LA COMMUNE DE LODÈVE PAR LA SOCIÉTÉ PRESTIGE AUTO 34700

Le Président de la communauté de communes Lodévois et Larzac,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et en particulier les articles L.5211-2, L.5211-10 et L.2122-22,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et en particulier les articles L2121-1 et L2122-1 à 3,

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 propriétaire du bâtiment situé sur la Commune de Lodève, 9963F avenue Henry de Fumel, et figurant au cadastre sous la section AI numéro 983, actuellement utilisé par le Service Intercommunal des Eaux du Lodévois et Larzac (SIELL) dans le cadre de ses missions de service public,

CONSIDÉRANT qu'en date du 26 juin 2025, la Société à Action Simplifiée (SAS) Prestige Auto 34700 a subi un important incendie dans ses locaux d'activité situés dans la Zone du Capitoul à Lodève, et que le bâtiment a été totalement détruit : la Communauté de communes a proposé à la SAS Prestige Auto 34700 d'occuper temporairement les locaux du SIELL afin qu'elle puisse poursuivre son activité le temps de la reconstruction du local,

CONSIDÉRANT que l'activité du SIELL permet actuellement cette occupation provisoire à la condition essentielle de garder une emprise à usage de parking en arrière du bâtiment,

CONSIDÉRANT que la valeur locative de ce bien, en tenant compte de la moyenne pratiquée sur le secteur, est de cinq euros Hors Taxes le mètre carré (5 €/m²), soit pour ce local une valeur locative mensuelle de mille-cinq-cent-cinquante euros HT (1 550 € HT), soit mille-huit-cent-soixante euros Toutes Taxes Comprises (1 860 € TTC),

DÉCIDE

- **ARTICLE 1** : d'autoriser l'occupation provisoire du domaine public du bâtiment d'activité situé 9963F avenue Henry de Fumel sur la commune de Lodève (34700) et figurant au cadastre sous la section AI numéro 983 au profit de la SAS Prestige Auto 34700,

- **ARTICLE 2** : d'approuver les droits et les obligations de chacune des parties qui sont définis dans la convention annexée à la présente décision,

- **ARTICLE 3** : d'imputer la recette correspondante au budget annexe du service de l'eau potable n°19, chapitre 70, article 7083,

- **ARTICLE 5** : 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
34-200017341-20250801-lmc120949B-AR-
1-1

Date de télétransmission : 05/08/25

Date de publication : 06/08/2025

Date de notification aux tiers :

Moyen de notifications aux tiers :

Fait à Lodève, le cinq août deux-mille-vingt-cinq,

Le Président
Jean-Luc REQUI

Je certifie, sous ma responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois, à compter de la notification : le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE :

La **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODÉVOIS ET LARZAC**, dont le siège est situé 1 Place Francis Morand 34700 Lodève, identifiée au SIREN sous le numéro 200017341, représentée par son Président, Jean-Luc REQUI, agissant aux fins des présentes en vertu du procès-verbal d'élection du Président et des Vice-Présidents du 11 juillet 2020,
Ci-après dénommée « *la CCLL* » ou « *le propriétaire* ».

ET :

La **SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE DÉNOMMÉE PRESTIGE AUTO 34700**, dont le siège social est situé zone d'activités Le Capitoul 34700 Lodève, identifiée au SIRET sous le numéro 94872543700016, représentée par son Directeur, Jérôme BOLIS, autorisé aux présentes par le Président comme prévu aux statuts de la société,
ci-après dénommée « *l'Occupant* »

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Exposé

La Communauté de Communes Lodévois et Larzac est propriétaire d'un local d'activités situé 9963F avenue Henry de Fumel à Lodève (34700), cadastré section AI 983.

Ce local est actuellement occupé par les services du Service Intercommunal Eaux du Lodévois Larzac (SIELL) à usage d'entrepôt.

En date du 26 juin 2025, la SAS Prestige Auto 34700 a subi un incendie dans ses locaux d'activités situé dans la Zone du Capitoul à Lodève, et le bâtiment a été complètement détruit.

Afin de permettre à la SAS Prestige Auto 34700 de poursuivre son activité le temps de la reconstruction de son local d'activités, la CCLL consent à la SAS Prestige Auto 34700 une convention d'occupation temporaire du bâtiment 9963F sous les conditions relatées ci-dessous.

Il est ici précisé que le bâtiment, objet de la présente convention, appartient au domaine public de la CCLL du fait de la destination de ce bien l'immeuble qui est affecté à un service public (article L.2111-1 du CG3P).

C'est dans ce cadre que la CCLL procède à la passation de la présente convention d'occupation temporaire du domaine public.

Tel est l'objet de la présente convention.

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine public défini aux articles L2121-1 et L2122-1 à 3 du Code général de la propriété des personnes publiques, à occuper à titre précaire et révocable le domaine public à usage de local d'activités pour l'activité objet social de la SAS Prestige Auto 34700 : **"mécanique et entretien automobile, nettoyage automobile et motos, vente de véhicules et de pièces automobiles"**

1-1 : L'Occupant est autorisé à utiliser les lieux suivants :

Un local d'activités situé à Lodève, 9963F Avenue Henry de Fumel

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	983	9983F AV HENRY DE FUMEL	00 ha 11 a 70 ca

Il se compose :

D'un bâtiment d'une surface de 310 m².

D'un parking en avant du bâtiment donnant sur l'avenue Henry de Fumel

Est exclu de la présente convention le parking arrière ainsi que la bande d'accès à ce parking matérialisés en annexe de la présente convention qui resteront à l'usage exclusif du propriétaire et du SIELL dont l'accès devra être laissé libre comme précisé dans l'article 6 « Conditions particulières » de la présente convention.

Il est ici précisé que du fait de la double occupation du site, le propriétaire et l'occupant auront chacun un jeu de clés permettant d'ouvrir et fermer le portail d'entrée.

L'Occupant est réputé avoir visité le site avant la signature de la présente et l'accepte en l'état.

Il déclare, à ce titre, parfaitement le connaître et renonce à se prévaloir auprès du Propriétaire de tout recours pour vice caché ou défaut de la chose louée.

1-2 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties lors de la remise des clés. Il décrira l'état du bien, ses équipements et ses éventuelles dégradations. Un état des lieux de sortie sera également établi à la fin de la convention. En l'absence d'état des lieux d'entrée, le bien sera réputé avoir été remis en bon état, sauf preuve contraire apportée par l'Occupant.

1-3 : Un plan du site, mentionné au point 1-1 ci-avant, est fourni en annexe n°1 permettant de localiser précisément la zone concernée par la mise à disposition. Ce plan est signé par les parties et fait partie intégrante de la présente convention.

1-4 : La présente convention, non constitutive de droits réels, est consentie en vue de l'occupation du domaine public pour l'exploitation temporaire par l'Occupant aux fins de relocalisation urgente de son activité en attendant la reconstruction de son bâtiment d'exploitation détruit par un incendie.

ARTICLE 2 : Régime juridique

La présente convention porte autorisation d'occupation temporaire. A ce titre, elle constitue une location faisant partie du domaine public du Propriétaire.

L'Occupant est informé que la présente convention ne pourra constituer de droits réels sur les lieux mis à disposition.

De ce fait, l'occupation est acquise à titre personnel, non cessible précaire et révocable.

La convention étant conclue « intuitu personae », l'Occupant ne peut céder son droit né de la présente, ni sous-traiter tant à titre gratuit qu'onéreux, tout ou partie de ses droits liés à l'occupation du domaine.

Le régime juridique étant celui de l'occupation du domaine public, l'Occupant ne pourra en aucune façon se prévaloir de la législation commerciale.

Est donc exclu expressément le champ d'application des baux professionnels et des baux commerciaux codifiés au code de commerce aux articles L.145-1 et suivants ainsi que les dispositions de la loi n°89-462 modifiée du 6 juillet 1989.

Les dispositions de l'article L 2124-32-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques sont toutefois applicables.

ARTICLE 3 : Durée de la convention

La présente convention, une fois signée par les deux parties, prend effet à compter du 1^{er} août 2025 pour une durée de 1 an, renouvelable pour 1 an par reconduction express entre les parties. A l'expiration de ce délai, la présente convention cessera de plein droit et une nouvelle convention sera signée entre les parties si la situation de la SAS Prestige Auto 34700 devait perdurer.

L'occupation pourra prendre fin à tout moment à la volonté du propriétaire, sans justification, par la délivrance d'un congé envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant le terme.

L'occupant pourra mettre fin à l'occupation par la délivrance d'un congé envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant le terme.

ARTICLE 4 : Redevance d'occupation et charges

4.1 Redevance Mensuelle

L'Occupant bénéficiant d'une occupation privative du domaine public, la présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 1 550 € HT (MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES), soit **1 860 € TTC (MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES)**.

Il est ici précisé que la redevance a été calculé en fonction de la moyenne du prix au m² des redevances appliquées sur le secteur soit une moyenne de 5 € HT/m².

4.2 Révision de la redevance

La redevance sera révisée à la demande du Propriétaire chaque année, au premier janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publiés à l'INSEE.

A titre informatif, le dernier indice IRL publié au jour de la signature de la présente convention est celui du 2ème trimestre 2025 : 146,68.

4.3 Charges – Consommation Eau, Assainissement, Électricité et autres abonnements

L'Occupant se chargera personnellement des différents abonnements d'eau, électricité, téléphone internet et tout autre dont il aurait besoin dans le cadre de son activité et devra s'acquitter du montant de ses factures d'abonnements et consommation d'eau et d'électricité directement auprès des ses fournisseurs.

4.4 Impôts

L'Occupant acquittera directement les impôts de toute nature auxquels il pourra être assujéti du fait de l'utilisation des locaux occupés.

Il remboursera en particulier au Propriétaire la part d'impôts fonciers et les taxes assimilés correspondant aux locaux mis à disposition dont le paiement pourrait être réclamé au propriétaire.

4.5 Paiement de la redevance

Les paiements de la redevance se feront par virement bancaire établi au nom de la trésorerie de Lodève. Ils auront lieu dans le délai maximum de dix jours à compter de leur exigibilité.

ARTICLE 5 : Conditions particulières

Afin de garantir l'accès permanent au parking situé à l'arrière du bâtiment, dont la **jouissance exclusive est réservée à la CCLL et au SIELL**, l'Occupant des lieux s'engage expressément à :

- **maintenir libre de tout stationnement** de véhicule l'accès menant audit parking ;
- **ne pas entreposer d'encombrants, matériaux ou tout autre objet** susceptible d'entraver ou de gêner l'accès ;
- **respecter cette obligation en tout temps, soit 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7**, sans interruption ni exception.

Le non-respect de cette clause pourra entraîner toute mesure nécessaire au rétablissement de l'accès, aux frais de l'occupant, sans préjudice d'éventuelles poursuites ou sanctions prévues par la réglementation en vigueur ou le contrat d'occupation.

En cas de non-respect de ces obligations, les sanctions suivantes pourront être appliquées, sans préjudice de toute autre action légale :

- **mise en demeure écrite** adressée à l'occupant, avec un délai de 48 heures pour rétablir l'accès ;
- intervention d'un prestataire mandaté par la ccll ou le siell pour procéder à l'enlèvement des véhicules ou objets gênants, aux frais exclusifs de l'occupant ;
- application d'une pénalité forfaitaire de 150 € par jour de non-conformité, à compter de la constatation du manquement jusqu'à sa régularisation complète ;
- en cas de récidive ou de manquement prolongé, la résiliation anticipée du contrat d'occupation ou une exclusion temporaire ou définitive des lieux pourront être engagées, selon les dispositions contractuelles en vigueur.

ARTICLE 6 - AUTORISATION DE RÉALISER DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Le Propriétaire autorise l'Occupant à réaliser sur l'immeuble, objet de la présente convention, les travaux d'aménagement et d'amélioration suivant :

- rétrécir les toilettes et les vestiaires de 1 mètre de large pour le passage de véhicule avec le déplacement de la cloison existante d'1 mètre.

Un plan des travaux prévus est annexé à la présente convention.

L'occupant déclare que les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux obligations résultant des autorisations administratives et aux dispositions réglementaires, en particulier à celles relative à la sécurité des personnes.

SORT DES AMÉLIORATIONS REALISEES

Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration réalisés par l'Occupant durant le cours de la présente convention bénéficieront, en fin de convention, au Propriétaire sans que ce dernier puisse être tenu de verser à l'Occupant une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus à la présente convention.

ARTICLE 7 : Réglementation de police et contraintes réglementaires

L'Occupant s'oblige à respecter les lois et règlements applicables à l'activité qu'il est autorisé à exercer. A ce titre, l'Occupant doit engager les formalités administratives nécessaires afin de pouvoir obtenir les autorisations administratives et licences légales correspondant à l'activité du lieu.

L'Occupant veille à ce que les aménagements réalisés par ses soins soient en tous points conformes à la réglementation liée aux services proposés. A ce titre, il doit se soumettre, pour l'exploitation du site, à l'ensemble des prescriptions administratives pouvant s'y appliquer et obtenir toutes les autorisations ou agréments nécessaires à l'exercice de son activité et notamment en matière d'urbanisme et de normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; ainsi qu'en termes d'hygiène et de sécurité. Avant toute modification du bien, l'Occupant devra impérativement obtenir l'accord préalable de la CCLL.

Seuls sont permis sur la surface mise à disposition les équipements et installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation ; c'est-à-dire des installations qui peuvent être retirées sans avoir à être cassées.

L'Occupant se conforme aux instructions et injonctions qui lui sont adressées par le Propriétaire ou ses représentants.

L'Occupant veillera à ce qu'aucun « affichage sauvage » sur le territoire de la commune ne soit effectué. La musique diffusée doit être produite en respectant un volume sonore raisonnable et non susceptible de créer un trouble grave pour le voisinage.

Le mobilier, les enseignes ou les devantures utilisées doivent aussi être en conformité avec les règlements communaux.

ARTICLE 8 : Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à :

- mettre à disposition le bien lui appartenant et désigné sous l'article 1.1 de la présente convention.
- informer l'occupant au préalable de tous travaux qu'il serait amené à réaliser à cet endroit.
- prendre à sa charge les grosses réparations et les réparations d'entretien définies par le code civil. Ces réparations auront lieu sans que l'Occupant puisse prétendre à aucune indemnité ni diminution de redevance, 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 (article 1719, 1720 et 1721 du code civil).

ARTICLE 9 : Obligations de l'Occupant

L'Occupant s'engage à :

- entretenir le bien pendant toute la durée de l'occupation en bon état de réparations locatives et de menu entretien dans les conditions définies par le code civil (article 1754 et 1755).
- assurer l'entretien général et quotidien du site confié y compris l'enlèvement des déchets dus à l'activité. en cas de manquement, le nettoyage sera effectué par le propriétaire et facturé à l'occupant.
- exercer son activité en prenant en compte la préservation de l'environnement du site, la sécurité des personnes et des biens, le respect des usagers et la tranquillité des riverains.
- souffrir, sans indemnité, de l'exécution de travaux sur le site par le Propriétaire.

En cas de force majeure nécessitant la fermeture du site, l'Occupant est invité à se rapprocher du Propriétaire qui se réserve le droit d'appliquer une remise gracieuse de sa redevance au prorata de la durée de fermeture.

- réparer ou remédier à toute dégradation volontaire ou non qui serait liée à ses activités, objet social. en cas de manquement constaté, le propriétaire se réserve la possibilité de remettre les lieux en état aux frais de l'occupant.
- régler tous les frais et taxes liés à son occupation et plus généralement, tous les impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est assujéti personnellement de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- régler la redevance d'occupation domaniale définie à l'article 4
- n'effectuer dans les lieux occupés, aucun changement de distribution, aucune démolition sur construction, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du propriétaire. Il est précisé que tous les travaux, embellissements, amélioration et décors quelconques, exécutés par l'Occupant dans les conditions fixées ci-dessus, resteront à la fin de la convention la propriété du propriétaire, sans aucune indemnité pour l'occupant. Le Propriétaire pourra éventuellement demander une remise en état initial des lieux s'il le souhaite.
- laisser le propriétaire visiter les lieux chaque fois que cela s'avérera nécessaire, après demande expresse.

ARTICLE 10 : Responsabilité

L'Occupant est responsable de tout dommage causé du fait de son activité, ses installations, son personnel et son public et supporte les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée.

A moins qu'il ne soit établi que le dommage a pour fait générateur une faute du Propriétaire, l'Occupant renonce à rechercher la responsabilité du Propriétaire du fait des dommages causés au personnel ou aux biens de l'Occupant.

L'Occupant reste entièrement responsable de tous les objets qui lui appartiennent. Le Propriétaire ne pourra être tenu pour responsable de vols, de dégradations ou de méfaits commis sur du matériel ne lui appartenant pas.

L'Occupant doit veiller à ce que les effectifs admis, ainsi que l'encadrement, soient conformes aux réglementations en vigueur sans pouvoir rechercher la responsabilité du Propriétaire, ni entreposer des objets ou des produits présentant un danger ou un risque particulier.

ARTICLE 11 : Assurances

L'Occupant s'engage à souscrire, durant la période de mise à disposition, les polices d'assurance nécessaires pour couvrir tous les risques découlant des activités organisées sur le site mis à disposition, y compris la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers.

Une copie des contrats doit être délivrée au Propriétaire chaque année. L'Occupant doit être en capacité de justifier de la souscription de ces contrats et du paiement des primes correspondantes sur simple demande du Propriétaire.

ARTICLE 12 : Résiliation

En cas de non-respect des engagements de l'Occupant ou de manquement aux lois et règlements en vigueur, le Propriétaire peut résilier la convention, après mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti et sans préjudice du paiement de la redevance et des dommages et intérêts qui lui seraient dus.

Cette résiliation peut aussi intervenir en cas de liquidation judiciaire de l'Occupant ou de cessation de son activité.

Le Propriétaire peut, à tout moment, mettre fin à la présente convention avant son terme normal, pour des motifs d'intérêt général, moyennant un préavis de 3 mois au bénéfice de l'Occupant.

ARTICLE 13 : Clause résolutoire

Il est convenu qu'à défaut de paiement d'une seule redevance, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et un mois après sommation demeurée infructueuse, le Propriétaire pourra demander la résiliation de la présente convention après mise en demeure. Les frais de procédure restant à la charge de l'Occupant.

ARTICLE 14 : Avenant

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 15 : Contentieux

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER.

ARTICLE 16 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, le propriétaire élit domicile en l'Espace Marie-Christine BOUSQUET, 1 Place Francis Morand, 34700 LODEVE, et l'occupant au siège indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 17 : Annexes

Il est annexé à la présente convention :

- Décision du Président de la communauté de communes Lodévois et Larzac
- Statuts de la SAS « Prestige Auto 34700 »
- K-Bis de la SAS « Prestige Auto 34700 »
- Plan du site
- Matérialisation du parking arrière réservé à la CCLL et au SIELL
- État des risques naturels et technologiques
- Audit qualité des sols
- État des lieux d'entrée de l'occupant
- Plan des travaux

Fait à Lodève, le
En deux exemplaires

Pour la Communauté de communes
Lodévois et Larzac
Le Président
Jean-Luc REQUI

Pour la SAS Prestige Auto 34700

Le Directeur
Jérôme BOLIS

ANNEXE CONVENTION : MATÉRIALISATION DES EMPRISES

