

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODEVOIS ET LARZAC

DÉCISION

numéro
CCDC 200224 023

portant sur

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DU GARAGE SUR LE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LES ROCAILLES A LE CAYLAR AVEC LA SAS BSP AUDIO PRODUCTION

Le Président de la Communauté de communes Lodévois et Larzac,

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

VU la délibération n°CC_20171130_004 du Conseil communautaire du 30 novembre 2017 par laquelle le Conseil Communautaire délègue au Président la prise de décision prévue à l'alinéa de l'article L.2122-22 du CGCT sus-visé,

VU la décision du Président n°CCDC_180220_002 du 20 février 2020 fixant les tarifs de la redevance pour l'occupation des garages situés sur le Parc d'Activités Économiques (PAE) Les Rocailles, sur la commune de Le Caylar,

CONSIDÉRANT que la Communauté de communes est propriétaire d'un bâtiment d'une superficie totale de 754 m², sur le PAE Les Rocailles, sur la Commune de Le Caylar, dénommé « Maison de services Publics », construit dans le but de rassembler dans un même bâtiment différents services administratifs utiles à la satisfaction des besoins de la population,

CONSIDÉRANT que ce bâtiment comporte trois garages à l'arrière qui peuvent servir de locaux d'entreposage pour des entreprises privées,

CONSIDÉRANT la demande de Monsieur SENEGAS, représentant de la BSP AUDIO PRODUCTION de louer un garage de 106 m² disponible à la location, pour y exercer son activité de stockage de matériel audio, vidéo et vinyles,

VU l'avis favorable de la Commission Économie Agriculture du 30 Janvier 2020 concernant la location d'un garage à la SAS BSP AUDIO PRODUCTION,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De conclure une convention d'occupation du domaine public du garage dont la superficie est de 106 m², sur le Parc d'activités économiques Les Rocailles à Le Caylar avec la SAS BSP AUDIO PRODUCTION, représentée par Monsieur SENEGAS, agissant en qualité de gérant, pour un montant forfaitaire de location mensuel hors taxe de deux cent treize euros (213 €), correspondant à un tarif de deux euros (2 €) hors taxes le mètre carré,

ARTICLE 2 : 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 3 : Les recettes correspondantes sont imputées sur le budget principal chapitre 75, article 752 et chapitre 70, article 70878,

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

ARTICLE 4 : La présente décision sera inscrite au registre des délibérations,

ARTICLE 5 : Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur le Trésorier et moi-même sommes chargés de l'exécution de la présente décision.

Fait à Lodève, le vingt quatre février deux mille vingt,

Le Président,
Jean TRINQUIER





CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC / SAS BSP AUDIO PRODUCTION

ENTRE :

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODEVOIS ET LARZAC,

Représentée par son Président, Monsieur Jean TRINQUIER, domiciliée es qualité au siège social, 1 Place Francis MORAND, 34700 LODEVE, dûment habilité par délibération du Conseil de la Communauté de Communes Lodevois et Larzac en date du 30 Novembre 2017.

Ci-après dénommée la Communauté.

D'UNE PART

ET

La société BSP AUDIO PRODUCTION, représentée par M. SENEGAS, son gérant, dont le SIRET est 83204191700010. Le siège de la société est situé au Route du Mas de Ville Vieille 34520 SORBS

Son activité : Commercialisation et prestation de matériel audio, vidéo et vinyles, et transport

Ci-après dénommé l'occupant.

D'AUTRE PART

Il a tout d'abord été rappelé ce qui suit :

La Communauté de Communes est propriétaire d'un bâtiment d'une superficie totale de 754 m², sis quartier des Rocailles, sur le territoire de la Commune du Caylar.

Ce bâtiment, dénommé « Maison de services publics », a été construit dans le but de rassembler dans un même bâtiment, différents services administratifs utiles à la satisfaction des besoins de la population.

Il doit être affecté à plusieurs services publics :

- services administratifs de la commune du Caylar ;
- services administratifs du SIVOM du LARZAC.

Ce bâtiment, qui appartient à la Communauté de Communes, a été spécialement aménagé pour l'exécution de services publics.

Ce bâtiment comporte également trois garages à l'arrière qui peuvent servir de locaux d'entreposage pour des entreprises privées.

Un premier garage d'une superficie de 106 m², est actuellement inoccupé; les deux autres garages respectivement de 62 m² et 58 m² sont occupés par une entreprise.

M. SENEGAS a candidaté par courrier afin de louer ce garage afin d'y stocker des vinyles et du matériel audio et vidéo.

La Commission Économie qui s'est réunie le 30 janvier 2020 a validé la signature d'une convention d'occupation avec la société BSP AUDIO PRODUCTION

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 est placée sous le régime des autorisations d'occupation temporaires du domaine public.

L'occupation présentement consentie 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.

Article 2 : Objet de l'autorisation

Par la présente convention, l'occupant est autorisé à occuper un garage situé dans les locaux de la Maison de Services Publics au Caylar (à l'arrière du bâtiment) d'une surface 106 m² pour le stockage de produits alimentaires, de matériel et véhicules pour son activité de stockage de vinyles et matériel audio et vidéo à l'exclusion de toute autre activité, sauf accord express de la Communauté.

Description des locaux :

Locaux de service :	Garage3	106 m ²

	Surfaces totales	106 m²

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

Aucune cession 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, sauf application des stipulations de l'article 3.

L'occupant ne peut également, 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, sous peine de résolution immédiate de la présente convention.

La présente clause sans laquelle l'autorisation d'occupation ne pourrait être accordée étant de condition expresse, toute infraction entraînera la résolution immédiate de la présente convention sur simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception de la Communauté, sans aucune formalité judiciaire et sans indemnité.

Article 3 : Transfert de la convention et sous-convention d'occupation

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

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

Le non renouvellement de la convention n'emportera aucun droit pour l'occupant.

Article 4 : Entrée en vigueur

La présente convention entrera en vigueur à la date de la signature de la présente convention.

Article 5 : Obligations de l'occupant

5-1 : Obligations générales

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

Les lieux devront être affectés exclusivement à l'exploitation des activités définies à l'article 2 de la présente convention.

5-2 : Aménagement du bâtiment et enseignes extérieures

L'occupant est autorisé à signaler son activité au moyen d'enseignes extérieures, dans la limite de la réglementation en matière d'enseignes. Tout projet d'installation d'enseignes ou toute modification ou aménagement des lieux objets de la présente convention devra être autorisé par la Communauté

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...). La Communauté pourra obtenir de l'occupant communication immédiate des polices souscrites afin de s'assurer qu'elles offrent des garanties suffisantes.

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.

5-3 : Modalités d'utilisation du bâtiment

a) Règles de sécurité

Le présent local n'est pas destiné à recevoir du public

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 propriétaire sera tenu de prendre en charge les travaux de mise en conformité avec des réglementations ultérieures pour tout ce qui concerne les bâtiments et les réseaux.

b) Entretien, réparation et surveillance

L'occupant devra jouir des locaux en bon père de famille.

Toutefois, il répondra de toutes détériorations survenues par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit de tiers.

L'occupant prendra en charge le remplacement du matériel et du mobilier acquis par lui.

La Communauté prendra en charge le remplacement du matériel et du mobilier existant, mis à disposition de l'occupant à son entrée dans les lieux.

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.

L'occupant s'engage à alerter les autorités compétentes en cas de vols, vandalisme, incendie et autres risques divers.

Le responsable technique de la Communauté pourra effectuer toute visite de contrôle de sécurité sur rendez- vous avec l'occupant.

c) Charges locatives

Les charges locatives seront facturées en sus du loyer :

L'alimentation en eau potable est contrôlée par un compteur divisionnaire au nom de l'occupant. L'occupant devra s'acquitter du montant de ses factures d'abonnements et consommation d'eau directement auprès du SIVOM du Larzac.

Article 6 : Incendie- Assurance

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

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 fondée à prononcer la résolution 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'assurance souscrites par l'occupant devront obligatoirement porter une clause de renonciation à tous recours contre la Communauté en cas d'accident ou dommage survenu du fait de l'occupant, aussi bien de la part de l'occupant que de celle de ses assureurs, et un engagement de garantir tous recours susceptibles d'être formés contre la Communauté.

L'occupant fournira chaque année sur simple requête de la Communauté les diverses polices d'assurance et la preuve du règlement des primes afférentes.

Article 7 : 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 de la Maison de services publics, de ses dépendances et autres installations du domaine public ;
- des empêchements, troubles et interruptions qu'apporterait éventuellement à l'occupation des locaux faisant l'objet de la présente et à l'activité qui y est exercée, la réalisation de travaux d'aménagements et de sécurité effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté sur les locaux faisant objet de la présente convention et ses abords (bâti et non-bâti).

A l'exception des travaux d'aménagement et de sécurité du bâtiment qui seraient éventuellement en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente convention, la Communauté devra, sauf cas de force majeure, informer l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée un mois au moins avant le commencement de tous travaux, de la date de commencement des travaux, de la nature de ces travaux, de leur durée prévisible d'exécution, des contraintes et restrictions que ces travaux sont susceptibles d'imposer à l'occupant (modification des accès, précautions particulières, respect de certaines consignes de sécurité, etc...).

La Communauté ne pourra être recherchée ni par l'occupant, ni par ses ayants droits, en réparation de dommages liés à des risques naturels.

Article 8 : 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.

En cas d'abandon des lieux, 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 et au 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.

L'inventaire du matériel sera établi conjointement entre la communauté et l'occupant à la prise de possession et en fin d'autorisation d'occuper le domaine public.

Article 9 : Redevance

9-1: Montant de la redevance

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie et acceptée moyennant un forfait de location mensuelle hors taxe de **213 euros H.T, soit un prix au m² de 2 euros H.T.**

Le montant de la redevance pour le premier mois d'occupation sera calculé au prorata de la durée restant à courir entre la date de prise du début de l'exploitation par l'occupant et le premier jour du mois suivant.

Il sera procédé au même calcul, suivant la technique du prorata, s'il est mis fin à la présente convention de manière anticipée, avant le terme normal fixé dans la présente convention.

Le montant de la redevance est établi charges de toute natures non comprises, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La Communauté pourra réviser la redevance annuelle à la date anniversaire pour tenir compte de l'inflation en prenant pour indice de base, le dernier indice de référence des loyers établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques publié avant la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

Il est ainsi précisé que l'indice de référence à prendre en considération 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 :

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

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

9-2 : Paiement de la redevance

La redevance devra être payée par l'occupant mensuellement à terme à échoir au trésor public dans les dix premiers jours de chaque mois suivant réception du titre de recette.

Article 10 : Impôts et Taxes

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 à la Communauté la part d'impôts fonciers et les taxes assimilées correspondant au local mis à disposition dont le paiement pourrait être réclamé à la Communauté.

Article 11 : Fin d'autorisation

11-1 : Obligations de l'occupant

Au terme normal de l'autorisation consentie, l'exploitant disposera du délai maximum de 30 jours pour évacuer les lieux.

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 à la 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.

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

L'occupant devra présenter deux (2) 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 11-1 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.

11-3 : 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 grave d'une de ses obligations contractuelles ;
- Refus grave et renouvelé d'obtempérer aux instructions données par la Communauté en application de la présente convention.

La résiliation de la présente convention 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.

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.

11-4 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Si l'intérêt général l'exige, la Communauté pourra prononcer la résiliation de la présente convention moyennant un préavis de deux (2) mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'occupant et mentionnant cette intention.

Aucune indemnité ne sera due.

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,

Fait à Lodève
Le

Le Président de la Communauté de Communes,
Jean TRINQUIER