



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LODEVOIS ET LARZAC

DÉCISION

numéro
CCDC_210225_016

portant sur

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DU BÂTIMENT INTERCOMMUNAL AU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LE CAPITOUL À LODÈVE POUR LA SCOP FROMAGES DU SALAGOU

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_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,

VU la délibération n°275 bis du Conseil communautaire du 28 octobre 2009, relative à l'achat à la Ville de Lodève du bâtiment sis lot n° 48 dit « Chevriers de l'Hérault » au Parc d'Activités Économiques (PAE) Le Capitoul lieu-dit Chemin de Montpellier Nord à 34700 LODEVE,

VU la délibération n°CC/20111117-003 du Conseil communautaire du 17 novembre 2011, relative à la convention d'occupation du domaine public avec la Société COopérative et Participative (SCOP) Fromages du Salagou pour le bâtiment dit « Chevriers de l'Hérault »,

VU délibération n°CC/20121003-030 du Conseil communautaire 2 octobre 2012, relative à l'avenant n°1 à la convention d'occupation du domaine public avec la SCOP Fromages du Salagou et autorisant la collectivité à louer une partie du terrain non utilisé par la SCOP à Madame TEXIER dans le cadre de son activité d'abattage de volailles,

VU le changement de gérants de la SCOP Fromages du Salagou, acté en assemblée générale en sa séance du 10 décembre 2020,

CONSIDÉRANT la cessation de l'activité de Madame TEXIER,

CONSIDÉRANT la nécessité de clarifier les modalités de révision de la redevance annuelle,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De conclure une convention d'occupation du domaine public du bâtiment sis lot n° 48 dit « Chevriers de l'Hérault » au PAE Le Capitoul lieu-dit Chemin de Montpellier Nord à 34700 LODEVE, ar la SCOP Fromages du Salagou pour une durée de trois ans, pour un montant mensuel de six cent vingt neuf euros et quatre vingt trois centimes Toutes Taxes comprises (TTC),

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.

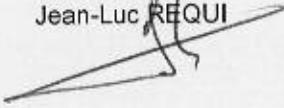
ARTICLE 2 : Les droits, obligations et conditions financières de chacune des parties sont définis dans la convention d'occupation temporaire du domaine public, annexée à la présente décision,

ARTICLE 3 : La présente décision sera inscrite au registre des délibérations,

ARTICLE 4 : 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 cinq février deux mille vingt et un,

Le Président,
Jean-Luc REQUI



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.

**CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC / FROMAGES DU SALAGOU/
BÂTIMENT CAPITOUL (34700 LODEVÉ)**

ENTRE :

La Communauté de communes du Lodévois & Larzac, représentée par son Président Jean-Luc REQUI, dûment habilitée par délibération du Conseil de la communauté de Communes Lodévois et Larzac en date du 11 juillet 2020.
ci-après dénommée la **Communauté**
D'UNE PART

ET

La Société Coopérative et Participative (SCOP) des Fromages du Salagou ici représentée par Mme Véronique LAPOSTOLET et M Jordan CRINQUAND, agissants en qualité d'associés-gérants de ladite Société ayant tous pouvoirs en vertu des statuts signés validés en assemblée générale du 10/12/2020

La société est immatriculée sous le numéro SIRET : 537 588 923 00012 depuis le 8 novembre 2011,

ci-après dénommé **l'occupant**

D'AUTRE PART;

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

A partir de 1991, la Commune de Lodève a loué des bâtiments situés sur le Parc d'activités Économiques du Capitoul à la Coopérative des Chevriers de l'Hérault .

Par délibération du Conseil Communautaire N° 275 bis en date du 28 octobre 2009, La Communauté de Communes Lodévois et Larzac a validé l'achat à la ville de Lodève du bâtiment dit « Chevriers de l'Hérault »

Par ailleurs, ladite Coopérative a été liquidée et la Société Fromages du Salagou en a repris différents actifs le 7 octobre 2011.

Par délibération N°CC/20111117-003 en date du 17 novembre 2011, le conseil communautaire a autorisé la signature de la convention d'occupation du domaine public avec la SCOP « Fromages du Salagou » pour le bâtiment dit « chevriers de l'Hérault »

Par délibération N°CC/20121003-030, en date du 2 octobre 2012, le conseil communautaire a autorisé la signature de l'avenant n°1 à la convention d'occupation du domaine public avec la SCOP « Fromages du Salagou » pour autoriser la collectivité à louer une partie du terrain non utilisé par la SCOP à Mme TEXIER dans le cadre de son activité d'abattage de volailles.

Considérant :

- le changement de statuts de la SCOP impliquant le changement du gérant
- la cessation de l'activité de Mme TEXIER
- la nécessité de clarifier les modalités de révision de la redevance annuelle

Il a été décidé de mettre terme à la convention et de mettre en place une nouvelle convention

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

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 1 : Nature de l'autorisation

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 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 conférer à l'exploitant aucun droit au maintien dans les lieux.

Article 2 : Objet de l'autorisation

Par la présente convention, les Fromages du Salagou sont autorisés à occuper un bâtiment sis Lot n° 48 ZAE du Capitoul lieu-dit Chemin de Montpellier Nord à 34700 LODEVE.

Ce bâtiment d'activités agro-alimentaire d'une surface de 446,62 m² est sur un terrain d'une superficie de 1543 m².

Les Fromages du Salagou doivent y exploiter une activité de fabrication et commercialisation de fromages.

Références cadastrales :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
E	991	Zone d'activité du Capitoul			14	40
E	992	Zone d'activité du Capitoul			1	3
Total					15	43

Description des locaux :

Tant précisé que les locaux seront mis à la disposition de l'occupant conformément aux plans et descriptifs annexés aux présentes signées et approuvées par les parties.

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.

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.

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

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.

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

Article 4 : Durée de la convention

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.

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

Elle ne sera renouvelable que sur demande expresse de l'occupant, formulée six mois avant l'expiration de la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le renouvellement de l'autorisation sera à la discréction de la Communauté, qui pourra le refuser sans motif. Le non-renouvellement n'emportera aucun droit pour l'occupant.

Article 5 : Entrée en vigueur

La présente convention entrera en vigueur le 1^{er} Mars 2021

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 et se conformer aux lois et règlements en vigueur relatifs à la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène, le travail, etc...

Les lieux devront être affectés exclusivement à la fabrication et commercialisation de fromages prévues à l'article 2 de la présente convention.

6-2 : Aménagement du bâtiment et enseignes extérieures

L'occupant est autorisé à signaler son activité de fabrication et commercialisation de fromages au moyen d'enseignes extérieures, dans la limite des préconisations du règlement de lotissement. 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. La copie de l'attestation d'assurance sera fournie chaque année.

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 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.

L'occupant devra respecter les règles d'hygiène et de sécurité au travail pour lui même et ses employés.

b) Exercice de l'activité

L'occupant exercera son activité principalement à l'intérieur du local, objet de la présente convention.

c) Entretien, réparation et surveillance

L'occupant devra jouir du bâtiment, ainsi que de son environnement, en bon père de famille. Il ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploie à son service, notamment à l'occasion de mise au point d'expérimentation, il prendra toute précaution nécessaire afin de ne pas produire de pollution ou autre gêne ou danger tant vis à vis de ses voisins que de l'immeuble et souscrira toute assurance à cet effet.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle. Il en sera de même face aux troubles que les voisins pourraient lui occasionner.

L'occupant prendra à sa charge l'entretien courant du bâtiment et les menues réparations, 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, en cas de fortuit ou de force majeure.

L'entretien et les réparations des installations et les aménagements exécutés par l'occupant seront entièrement à sa charge.

L'occupant prendra en charge l'entretien du matériel et du mobilier mis à sa disposition. En cas de détérioration, il en assurera le renouvellement. Il supportera le coût des réparations locatives et tous les travaux nécessaires au maintien en bon état du local, aménagement, ameublement, appareils et installations diverses ; il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit de tiers.

Il prendra en charge le remplacement du matériel et du mobilier acquis par lui.

Au vu des responsabilités d'exploitation les visites des locaux par les agents de la Communauté ou toutes autres visites devront être avisées auprès de l'exploitant.

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 entretiendra le terrain autour du bâtiment.

En outre, l'occupant supportera sans indemnité de la part de la Communauté, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie de desserte de la zone d'activités économiques ou par des voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

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 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 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 8 : Contraintes résultant de l'occupation du domaine public

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

- de l'état de l'immeuble et de ses dépendances et autres installations du domaine public ;
- des empêchements, troubles et interruptions qu'apporterait éventuellement à l'occupation du bâtiment faisant l'objet de la présente et à l'activité de fabrication et commercialisation de fromages, la réalisation de travaux d'aménagements et de sécurité effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté sur le bâtiment objet de la présente convention et ses abords (bâties et non-bâties).

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...).

Article 9 : État des lieux

L'occupant, à la date d'effet de la présente convention est déjà en possession des lieux. Par conséquent, il ne sera pas procédé à un état des lieux ; 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 à partir de la signature de la présente convention.

Lors de l'abandon des lieux, un procès verbal de constat sera dressé. Les travaux de réfection 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 : Redevance

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie et acceptée pour un montant annuel de 7 557,92 € TTC, soit 629,83 € TTC mensuellement.

10-1 : Montant et calcul de la redevance.

L'occupant devra payer directement toutes quittances d'eau, électricité et de gaz de manière que la Communauté ne puisse jamais être recherchée à ce sujet.

La Communauté de Communes du Lodévois&Larzac pourra réviser la part fixe de la redevance annuelle à la date anniversaire pour tenir compte de l'inflation en prenant pour indice de base, le dernier indice national du coût de la construction (ICC) 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 la dernier indice ICC 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.

10-2 : Paiement de la redevance

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

Tout retard de paiement de plus de dix jours accordés à compter de leur exigibilité, donnera lieu de plein droit au paiement en différé au taux T4M+5 points par mois commencé, qui sera ajouté à la redevance du mois suivant sans faire obstacle aux dispositions de l'article 12 «fin de l'autorisation».

10-3 : Dépôt de garantie de paiement de la redevance et communication des comptes

L'occupant est dispensé du dépôt de garantie.

L'occupant devra annuellement fournir à la Communauté la situation comptable et financière de son activité ainsi que le bilan de l'exercice écoulé.

Article 11 : Impôts et Taxes

L'occupant acquittera directement les impôts de toute nature auxquels il pourra être assujetti du fait de l'utilisation du local occupé. 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 12 : Fin d'autorisation

12-1 : Obligations de l'occupant

Au terme normal de l'autorisation consentie, l'exploitant disposera du délai maximum de 48 heures pour évacuer les lieux.

Il sera tenu de laisser en bon état les constructions, aménagements et installations fixes mobilier et matériel. La Communauté 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 mobilier 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 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.

12-4 : 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 12 mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'occupant et mentionnant cette intention.

La résiliation pour intérêt général entraînera le versement d'une indemnité au profit de l'occupant.

L'indemnité sera égale au seul montant, « valeur à dire d'expert », diminué des taxes effectivement récupérées, des dépenses exposées par l'occupant pour la mise en place des matériels et biens meubles dans le bâtiment faisant l'objet de la présente convention, déduction faite pour les biens appartenant à l'occupant de l'amortissement pour les biens amortissables et d'un abattement pour vétusté de 10% par année d'exploitation pour les biens non amortissables.

L'amortissement du matériel se fera dans les conditions légales sur 5 ans et de manière linéaire soit 115ème par an et sur justificatifs sauf plan d'amortissement particulier annexé aux présentes.

L'indemnité sera augmentée des frais de transfert dûment comptabilisés et certifiés.

Article 13 : 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 14 : 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

Jean-Luc
REQUI

Président de la Communauté
de Communes

PJ :

Décision autorisant la Communauté à la signature d'une convention d'occupation du domaine public.

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.