



Aimargues – Aubord – Beauvoisin – Le Cailar - Vauvert

CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE D'UN BATIMENT COMMUNAUTAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Communauté de communes de Petite Camargue**, n° SIREN 243000593, dont le siège est à Vauvert (30600), 145 avenue de la Condamine, prise en la personne de son Président Monsieur André BRUNDU, autorisé aux présentes suivant délibération n° 2022/04/29 du Conseil de Communauté du 22 avril 2022 et de la décision N°2024/02/03 du 14 février 2024,

Ci-après dénommée la CCPC

ET :

- **La société OCEAN**, SAS inscrite au RCS de Nîmes sous le n° 429 167 190, dont le siège social est situé à Nîmes (30000), 627 Ancienne Route d'Avignon, représentée par Monsieur Salem BENAÏSSA, Gérant de la SARL JCMS-INVEST Présidente de la SAS OCEAN,

Ci-après dénommée l'OCCUPANT,

Lesquelles ont établi, ainsi qu'il suit, une convention d'occupation comportant des dispositions exorbitantes du droit commun tant en matière de résiliation qu'en matière de compétence. Seules les juridictions administratives seront compétentes pour connaître de tous litiges se rapportant à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention d'occupation.

EXPOSE

Depuis l'arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2001, N°2001/324/1, relatif à la création de la Communauté de communes de Petite Camargue, ledit établissement public de coopération intercommunal est compétent pour la gestion de zones d'activités et pour la gestion de la collecte et du traitement des déchets.

La Communauté de communes de Petite Camargue a confié la réalisation de prestations de collecte des déchets urbains et de prestations de collecte sélective à la société OCEAN selon les conditions prévues dans les pièces constitutives du marché public, par contrat prenant effet au 1^{er} mars 2024.

Par les présentes, la Communauté de communes de Petite Camargue définit les conditions d'occupation par la société OCEAN du bâtiment ci-après affecté au service de collecte des déchets urbains.

DESIGNATION

Désignation des locaux objets de la convention d'occupation :

- Ensemble immobilier, avec terrain, sis 630 avenue Ampère à Vauvert (30600)

Identification au Cadastre			
Section	N°	Lieu-dit	Surface
AB	203	630 avenue Ampère	00 ha 12 a 02 ca

Composition :

- Bâtiment d'une surface de 358 m² comprenant :
 - o Un réfectoire de 23,70 m² ;
 - o Un sanitaire / vestiaires de 31,70 m² ;
 - o Une salle de réunion de 37 m², au 1^{er} étage ;
 - o Un bureau de 26,80 m², au 1^{er} étage ;
 - o Un garage de 238,40 m² ;
- Une aire de lavage.

Les locaux, objets de la présente convention, sont exclusivement destinés à l'usage professionnel, à l'exclusion de toute autre utilisation, pour l'activité de collecte des déchets urbains et de collecte sélective exercée dans le cadre du marché conclu avec la CCPC.

L'occupant ne pourra modifier cet usage ou y adjoindre une autre activité, sans l'accord préalable de la CCPC.

Les locaux, objets de la présente convention, sont loués nus, sans équipement.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION – TRAVAUX

CONSISTANCE

L'occupant déclare avoir la parfaite connaissance du bien sus désigné, le prendre dans son état pour l'avoir vu et visité, sans recours contre quiconque pour quelque cause que ce soit.

ENTRETIEN – REPARATIONS

L'OCCUPANT tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menus entretiens visés à l'article 1754 du code civil.

A cet effet, L'OCCUPANT devra notamment :

- Entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques d'éclairage, les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ;
- Prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux ;
- Assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.

Pour le cas où la CCPC ferait exécuter des travaux dans les lieux loués, l'entreprise ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer quelle que soit la nature et la durée de ces travaux.

AMELIORATIONS

L'OCCUPANT supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit de la CCPC, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance du maître d'œuvre de la CCPC dont les honoraires seront à la charge de l'OCCUPANT.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par l'OCCUPANT avec ou sans l'autorisation de la CCPC, ne donneront pas lieu de la part de la CCPC à une quelconque indemnisation. En toute hypothèse, l'OCCUPANT ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à la CCPC pour en avoir fait l'acquisition auprès de la commune de Vauvert, au terme d'un acte reçu par Me J - P ROUX alors notaire à Vauvert, le 6 novembre 2003. Une copie de l'acte authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Nîmes le 19 novembre 2003.

ETAT DES LIEUX

L'OCCUPANT prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance. Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement aux frais de l'OCCUPANT dans le mois suivant celle-ci.

A défaut, l'OCCUPANT sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

DUREE - REPRISE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée correspondant à celle du marché de collecte des déchets urbains (marché n° 2021-S020401) signé avec l'OCCUPANT, lequel prend effet au 1^{er} mars 2024.

La présente convention est juridiquement liée au marché public de collecte des déchets urbains conclu avec la société OCEAN. La suspension de ce contrat entraînerait de fait celle de la présente mise à disposition.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

JOUISSANCE

L'OCCUPANT devra jouir des biens en bon père de famille suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que la CCPC ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être tenu responsable, prévenir la CCPC sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la CCPC.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, ruffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges de la présente convention.

L'OCCUPANT s'interdit de concéder directement ou indirectement la jouissance de tout ou partie des locaux loués à des tiers, sous quelque prétexte que ce soit.

L'OCCUPANT s'oblige à laisser pénétrer dans les lieux loués, durant les heures ouvrables, la CCPC et ses mandataires pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

EQUIPEMENTS DE SECURITÉ

L'OCCUPANT s'oblige à installer un système d'alarme et de télésurveillance conforme à la réglementation afin d'assurer la sécurité des locaux.

L'OCCUPANT s'oblige également à assurer le bon entretien du système installé afin que celui-ci demeure en bon état de fonctionnement pendant toute la durée de la présente convention.

L'OCCUPANT s'oblige enfin à fournir à la CCPC les informations relatives aux caractéristiques techniques du système installé dès son entrée dans les locaux si le système est déjà installé, ou à défaut, dès l'installation du système.

Les consommables nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du système d'alarme et de télésurveillance ainsi que l'ensemble des frais liés à l'installation et au fonctionnement de ce système sont à la charge de l'OCCUPANT.

Dans le cas où l'installation du système d'alarme et de télésurveillance nécessiterait la réalisation de travaux d'aménagement ou de transformation, ces travaux ne pourront être réalisés par l'OCCUPANT qu'après obtention de l'accord préalable et exprès de la CCPC.

Sauf accord trouvé entre la CCPC et l'OCCUPANT sur le maintien du système d'alarme et de télésurveillance dans les locaux, le système installé par l'OCCUPANT devra être retiré et les locaux devront être remis en état à la fin de la présente convention.

En cas d'évènement mettant en cause la sécurité et/ou l'intégrité des locaux et/ou du site (intrusions, incivilités, vol,...), la CCPC pourra demander à l'OCCUPANT de partager les images et les données du système d'alarme et de télésurveillance. Ce partage s'effectuera dans le seul cadre du traitement de cet évènement (notamment dans le cadre du traitement du sinistre avec les assurances) ainsi que dans le respect de la réglementation liée aux données personnelles et du secret industriel et commercial de l'OCCUPANT.

ASSURANCES

L'OCCUPANT fera de son affaire personnelle tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux mis à disposition, ainsi que ceux causés aux matériels, mobiliers, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant ou faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre la CCPC ou ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc...) ainsi que le recours des voisins.

Il devra, à peine de résiliation de la présente convention, justifier à la CCPC couvrant ces risques et à jour dans le mois de son entrée en jouissance puis tout au long de la durée de la convention si cette dernière en fait la demande.

SERVITUDES

L'OCCUPANT ne peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titre, de servitudes passives.

FIN DES PRESENTES – OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Quelle que soit la cause de la fin de la convention, à sa sortie, l'OCCUPANT devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours de la convention d'occupation.

CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION

La présente convention confère à l'OCCUPANT un droit personnel non susceptible d'hypothèque. Ce droit ne peut être sous-loué, cédé et saisi.

Tout apport à une société est impossible.

REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle fixée à dix-huit mille cent quatre-vingt-quatre euros et soixante-dix-neuf centimes (18 184.79 € TTC).

L'OCCUPANT s'oblige à payer :

- Ladite redevance trimestriellement à la CCPC les 30 septembre, 31 décembre, 31 mars et 30 juin de l'année à terme échu ;
- La taxe sur la valeur ajoutée sur laquelle sera assujettie ladite redevance ;
- Le paiement de la redevance s'effectuera entre les mains du trésorier de la CCPC, par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

Le premier paiement devant être effectué le 31 mars 2024.

En cas de retard de paiement, la somme échue et non payée portera automatiquement et immédiatement intérêt au taux légal sans que cela autorise l'OCCUPANT à différer son recours, nonobstant tous recours et droits pouvant profiter à la CCPC.

REVISION

Ce montant sera actualisé chaque année comme le prévoit le contrat de marché public de collecte des déchets urbains, soit :

- A la date du 1^{er} mars de chaque année, et pour la 1^{ère} fois le 1^{er} mars 2025 dans les conditions de la législation en vigueur.
- L'indice de révision pris pour base est l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.
- Méthode de calcul :

Loyer révisé = Loyer en cours x (dernier ILAT connu / ILAT du même trimestre l'année précédente)

CHARGES – IMPOTS ET TAXES – PRIVILEGE

L'OCCUPANT paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, locative et autre de toute nature le concernant personnellement et / ou relatives à son activité, auxquelles il pourrait être assujéti. Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les taxes foncières, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créés de quelque nature que ce soit et remboursera à la CCPC les sommes qui pourraient être avancées par elle à ce sujet. Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière que la CCPC ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

La CCPC se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le bien pour sureté de toutes redevances qui lui seront dues en vertu de la présente convention.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, la CCPC informe l'OCCUPANT que l'immeuble dont dépendent les locaux objets de la présente convention est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, selon état joint à la présente convention.

La CCPC déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, la CCPC déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code étant jointe en annexe de la présente convention et dûment paraphée par les parties. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué à l'OCCUPANT le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

RESILIATION

A LA DEMANDE DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT pourra demander la résiliation des présentes en cas de destruction par cas fortuit et de non reconstruction du bien occupé compromettant l'équilibre économique du fonds.

L'OCCUPANT ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

A LA DEMANDE DE LA CCPC

La CCPC peut demander la résiliation des présentes :

- en cas de disparition juridique de l'OCCUPANT ;
- à défaut de paiement constaté, à l'échéance de deux termes annuels de redevance ;
- en cas de défaut d'assurance et/ou de justification d'assurance des locaux par l'OCCUPANT ;

- en cas d'agissement de la part de l'OCCUPANT de nature à compromettre les fonds ;
- en cas de cessation par l'OCCUPANT de l'une des conditions convenues aux présentes ;
- en cas d'inexécution ou de non-respect par l'OCCUPANT de l'une des conditions convenues à la présente convention.

La résiliation du chef de la CCPC pourra avoir lieu par simple lettre recommandée avec accusé de réception dûment motivée et son effet partira à compter de la date indiquée dans le courrier de résiliation ou à défaut de date indiquée, à compter du jour de l'accusé de réception.

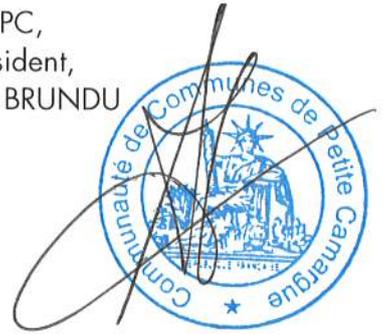
CLAUSE DE COMPETENCE

Toutes les difficultés, tous les litiges qui surgiraient dans le cadre de l'application du présent bail administratif, seront portés devant les juridictions administratives seules compétentes pour connaître des contrats administratifs et notamment le tribunal administratif de Nîmes.

Fait en 2 exemplaires, à Vauvert, le 14 février 2024

L'OCCUPANT,
Le Gérant de la SARL JCMS INVEST,
Présidente de la SAS OCEAN
Salem BENAÏSSA

LA CCPC,
Le Président,
André BRUNDU



Envoyé en préfecture le 26/02/2024

Reçu en préfecture le 26/02/2024

Publié le 26/02/2024



ID : 030-243000593-20240214-DEC2024_02_03-CC

