

Convention d'Occupation Temporaire
du domaine public intercommunal

Entre :

La communauté de communes du Pilat Rhodanien représentée par la 1^{ère} Vice-présidente, Mme Valérie PEYSSELON dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du, désignée ci-après « La CCPR »,

d'une part,

et :

La Société Publique Locale du Pilat Rhodanien représentée par son Président, M. Serge RAULT, dûment habilité par, désigné ci-après « La SPL »,

d'autre part.

Préambule :

La CCPR est propriétaire de la cuisine centrale, située 13, rue des prairies à Pélussin.

L'attribution du bâtiment emporte occupation privative du domaine public intercommunal ; en ce sens, il n'est concédé qu'à titre essentiellement précaire et révocable et ne saurait aucunement conférer à l'exploitant les attributs de la propriété commerciale.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1

La SPL déclare expressément avoir pris connaissance des dispositions contenues dans le précédent préambule et s'engage à les respecter.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

Article 2 : Affectation du bâtiment

Le bâtiment objet de la présente convention est affecté à usage de préparation des repas. Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, entraînera, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention.

Article 3 : Incessibilité des droits

La présente convention étant conclue *intuitu personae*, la SPL ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit ; ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

Article 4 : Remise du bâtiment

La SPL prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent. Elle déclare, en outre, bien les connaître pour les avoir visités préalablement à la signature de la convention. Un procès-verbal établi contradictoirement sera rédigé (annexe 1).

Article 5 : Conditions d'occupation

La SPL ne pourra procéder à aucune modification ou transformation à l'intérieur du bâtiment sans l'accord express, écrit et préalable de la CCPR.

Si des travaux ou modifications du bâtiment étaient réalisés sans l'accord de la CCPR, celle-ci serait en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de l'occupant précaire.

À l'expiration de la convention ou si la résiliation a été prononcée en application de l'article 12 ci-après, le bâtiment devra être remis à la CCPR en bon état de conservation et d'entretien. Cette remise sera constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les parties, soit trois mois avant la date d'expiration normale de la convention, soit au jour de sa résiliation. Tous les dégâts ou dégradations constatés seront mis à la charge de la SPL.

La SPL jouira des lieux de manière raisonnable. Elle veillera à la propreté constante du bâtiment et de ses abords immédiats.

Article 6 : Assurances

La SPL s'engage avant la prise de possession à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir le risque incendie et sa responsabilité civile. Elle paiera les primes et cotisations de ces assurances de façon à ce que la CCPR ne puisse en aucun cas être inquiétée.

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences sera fournie à la CCPR par la production annuelle d'une attestation de l'assureur.

Article 7 : Redevance principale

La SPL paiera en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti une redevance trimestrielle d'un montant de 2 700.00 € TTC payable au comptable public de Firminy dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la CCPR.

Le non-paiement d'un seul terme pourra entraîner la résiliation automatique de la présente convention.

La redevance est révisable une fois par an, au 1er janvier, à compter du 01/01/2025.

La redevance est réputée établie sur la base des conditions économiques de juin 2023 ; ce mois est appelé " mois zéro ".

L'indice de référence, publié par l'INSEE, choisi pour la révision de la redevance est l'indice ILC-base 100 « Indice des loyers commerciaux ».

Les prix sont révisés par application à la redevance d'un coefficient Cn donné par la formule :

$$C_n = 25\% + ((75 \% (ILC (n) / ILC (0)))$$

selon les dispositions suivantes :

- Cn : coefficient de révision.
- Indice (n) : valeur de l'indice de référence au mois n
- Indice (o) : valeur de l'indice de référence au mois zéro.

Si la valeur définitive de l'indice de référence n'est pas publiée au moment du calcul du coefficient de révision, la dernière valeur connue de l'indice sera prise en compte de manière définitive comme valeur de l'indice.

Les prix ainsi révisés sont invariables durant la période.

Le coefficient de révision est arrondi au 1/1000 supérieur.

Si l'indice de la formule de révision n'est plus publié, l'indice équivalent et le coefficient de raccordement proposés par l'INSEE seront utilisés. A défaut de proposition de l'INSEE, la CCPR et la SPL se mettent d'accord sur son remplacement par un paramètre équivalent correspondant sensiblement au même élément du prix de revient.

Article 8 : Entretien et travaux

8.1. Entretien du matériel et des installations

Les obligations d'entretien, de maintenance et de renouvellement à la charge de la SPL sont précisément listées en Annexe 2 du présent document.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

Pour les éléments non visés par l'annexe 2, la répartition des obligations d'entretien, de maintenance et de renouvellement entre la CCPR et la SPL des opérations d'entretien, de maintenance, de renouvellement et d'amélioration des biens sous convention, est effectuée à partir des dispositions de l'article 1754 du Code civil.

La répartition des obligations d'entretien, de réparation et de renouvellement entre la CCPR et la SPL s'effectue donc de la manière suivante :

- Il convient, tout d'abord, de regarder si le désordre relève de l'annexe 2. Dans l'affirmative, les travaux de reprise sont à la charge de la SPL.
- A défaut de figurer dans l'annexe 2, il convient alors de regarder si ce désordre relève des obligations de la SPL au sens de l'article 1754 du Code civil. Dans l'affirmative, les travaux de reprise sont à la charge de la SPL. A défaut, ils sont à la charge de la CCPR.

Entretien courant :

Par entretien courant, il faut entendre toutes les opérations permettant de maintenir les équipements en bon état de propreté, de fonctionnement, d'exploitation et de sécurité. Ces opérations recouvrent toutes celles qui sont, au titre du droit commun, du ressort du locataire (article 1754 du Code civil).

Entretien :

Par maintenance, il faut entendre toutes les opérations permettant d'assurer le bon fonctionnement des installations et le maintien de leur niveau de service et de qualité.

Cette maintenance est préventive ou corrective :

- préventive, c'est-à-dire réduire la probabilité de défaillance d'un bien ou la dégradation d'un service rendu (contrôle, surveillance, maintenance préventive systématique ou conditionnelle) ;
- corrective, c'est-à-dire effectuée après défaillance.

Renouvellement :

Il s'agit des opérations (travaux, acquisition) permettant de renouveler un matériel existant ayant une destination précise à l'identique ou avec amélioration compte tenu de l'évolution dudit matériel et des techniques.

Travaux de renforcement, travaux neufs et d'extension :

Sont regroupés dans cette catégorie les opérations (travaux, acquisition) d'amélioration ou d'adaptation éventuelle des équipements à de nouvelles activités. Il s'agit des travaux incombant au propriétaire au sens des dispositions de l'article 606 du Code civil.

8.2. Entretien courant et maintenance de l'équipement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

La SPL est chargée de l'ensemble des opérations d'entretien courant et des opérations de maintenance selon les définitions données à l'article 8.1. ci-avant.

D'une manière générale, la SPL s'engage à :

- Garantir l'hygiène et la propreté des installations et de leurs abords,
- Assurer le maintien en parfait état de fonctionnement des installations jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de renouvellement et de rénovation.

La SPL est responsable du nettoyage et de l'entretien courant des ouvrages, des installations, équipements et matériels nécessaires à l'exploitation du service public de manière à les maintenir, pendant toute la durée de la convention, en parfait état de propreté, de fonctionnement et d'exploitation.

Pour tous les équipements, la SPL est responsable de l'ensemble des opérations susceptibles d'être rangées dans cette rubrique contractuelle, de manière à maintenir, pendant toute la durée de la convention, les biens en parfait état de propreté, fonctionnement et exploitation et assurer le maintien de leur niveau de performance et qualité.

La SPL doit particulièrement veiller au maintien en état de marche des équipements directement utilisés par les salariés, notamment des équipements de cuisine.

Ces prestations et opérations d'entretien et de maintenance doivent être effectuées en conformité avec toutes les réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit applicables à l'activité. Les appareils, matériels et produits nécessaires à ces opérations, qui répondent obligatoirement aux dispositions techniques et réglementaires afférentes à ce type d'activité, sont à la charge de la SPL.

Dans le cadre de l'exploitation, la SPL est tenu de signaler à la CCPR, dans les plus brefs délais et au plus tard dans les 15 jours de leur constatation, toutes les anomalies et vices qu'il pourrait constater afin de permettre à la CCPR de mettre en œuvre les garanties légales dont il bénéficie au titre des ouvrages dont il détient la propriété. En cas d'inobservation de cette clause, la responsabilité contractuelle de la SPL pourra être engagée à hauteur du préjudice subi par la CCPR du fait de ce manquement, sans préjudice, le cas échéant, que la déchéance du contrat puisse être prononcée dans les conditions prévues à l'article 12 du présent document.

La CCPR s'engage à faire jouer lesdites garanties et de manière générale à mettre en œuvre tout moyen destiné à remédier aux anomalies et vices dans les meilleurs délais suivant leur notification à la CCPR. En cas d'urgence, la CCPR ayant été préalablement avisée de la situation, la SPL est autorisée à prendre, dans la mesure du possible, toutes dispositions conservatoires qu'elle estime nécessaires, et ce aux frais de la CCPR.

La SPL s'engage à effectuer – ou à faire effectuer – les prestations de nettoyage et d'entretien dont elle a la charge aussi souvent que nécessaire.

8.3. Entretien des surfaces extérieures

L'entretien courant des surfaces extérieures (espaces verts plus particulièrement) est à la charge de la SPL et consiste notamment à entretenir les espaces verts (notamment tonte, élagage, arrosage etc.).

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023
Affichage : 30/06/2023

8.4. Grosses réparations et renouvellement des installations et équipements

La SPL est chargée de renouveler les installations et les équipements à l'exception des travaux touchant au clos et au couvert incombant au propriétaire au sens des dispositions de l'article 606 du Code civil lesquels demeurent à la charge de la CCPR (à savoir les travaux de renouvellement et de grosse réparation portant sur les structures porteuses du bâtiment, fondation, set, cuvelages, couvertures, charpentes, façades, menuiseries extérieures, poteaux, dalles, espaces extérieurs). Tout projet de travaux de la part de la SPL au titre de ses obligations est préalablement porté à la connaissance de la CCPR.

La SPL est responsable du nettoyage et de l'entretien courant des ouvrages, des installations, équipements et matériels nécessaires à l'exploitation du service public de manière à les maintenir, pendant toute la durée de la convention, en parfait état de propreté, de fonctionnement et d'exploitation.

En tout état de cause, la SPL s'engage à respecter les obligations d'entretien qui sont définies dans le cadre de l'annexe 2 au présent document laquelle décrit précisément les prestations d'entretien qui devront être mises en œuvre. Chaque année, la SPL doit justifier, dans le rapport annuel, des dépenses engagées pour l'entretien et la maintenance du bâtiment.

8.5. Travaux de renforcement, travaux neufs et d'extension

Ces travaux sont à l'initiative et à la charge exclusive de la CCPR.

8.6. Exécution d'office des travaux d'entretien

Faute pour la SPL de pourvoir à l'entretien des ouvrages et installations du service public tels qu'ils sont prévus à la présente convention, la CCPR peut faire procéder, aux frais et charges de la SPL, à l'exécution des travaux nécessaires au fonctionnement du service, après une mise en demeure, réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie infructueuse dans un délai de 7 jours calendaires, à compter de sa réception par la SPL.

En cas de mise en danger des personnes (usagers, employés de la SPL, tiers), la CCPR est habilitée à intervenir immédiatement, sans mise en demeure préalable.

8.7. Fournitures, fluides et chauffage

Fournitures et fluides

Le bâtiment, objet de la présente convention, dispose de panneaux photovoltaïques. La SPL a souscrit un abonnement électrique : achat et revente d'électricité. Un état sera adressé chaque année à la CCPR.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

La SPL utilisera l'énergie produite par les panneaux photovoltaïque, sans contrepartie. En revanche, l'énergie non utilisée et revendu fera l'objet d'un reversement de la rétribution à la CCPR.

La SPL acquitte régulièrement les frais liés à la consommation d'énergie et des fluides nécessaires au fonctionnement continu du service dont elle a la charge.

La SPL doit respecter les consignes d'utilisation des bâtiments.

Chauffage

Il est précisé ici que le bâtiment est raccordé à la chaufferie bois. La CCPR assure le contrat d'entretien et refacturera chaque année, la part revenant à la SPL.

Le bâtiment est équipé de climatisation et de ventilation double-flux. La SPL doit contracter un contrat de maintenance annuel pour l'entretien de cette installation. Ces coûts sont intégrés aux comptes prévisionnels de la SPL.

Article 9 : Impôts et taxes

La SPL acquittera à partir du jour de l'entrée en jouissance, les taxes et impôts ou autres contributions liées à l'activité exercée dans les lieux pendant la durée de la convention de manière à ce que la CCPR ne soit pas inquiétée à ce sujet.

Article 10 : Contrôle

La CCPR pourra mandater tout agent compétent à cet effet pour contrôler le respect par l'occupant des obligations précitées.

Cet agent disposera à tout moment d'un droit de visite des locaux sans que l'occupant ne puisse pour quelques motifs que ce soit lui en interdire l'accès.

Article 11 : Durée de la convention

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 5 ans à compter de la date de sa signature. Elle se renouvellera de façon expresse par période de 5 ans adressée 12 mois à l'avance.

À l'expiration de cette convention, quelle qu'en soit la cause, la SPL ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité.

Article 12 : Résiliation de la convention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

Une dénonciation de la convention pourra se faire par l'une des parties à l'autre, sans motif, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis 12 mois.

Également et en cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une des parties à l'expiration d'un délai de 12 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 13

Les contestations relatives à l'interprétation et à l'application de la présente convention seront portées devant le tribunal administratif de Lyon.

Fait à Pélussin, le

Pour la CCPR
La 1ère Vice-Présidente
Valérie PEYSSELON

Pour la SPL
Le Président
Serge RAULT

ANNEXE 1
Etat des LIEUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023

ANNEXE 2
LISTE NON LIMITATIVE DES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN ET DE SURVEILLANCE PRISES EN CHARGE PAR LA SPL

PACHAT	PRESTATIONS PRISES EN CHARGE
Entretien des espaces verts	Tonte, élagage, arrosage, évacuation des arbres sinistrés, entretien et maintenance des barrières y compris consécutif aux conditions climatiques ou à toute autre cause, déneigement des accès et abords de la cuisine, entretien et curage des grilles d'évacuation des eaux pluviales Entretien et maintenance de l'éclairage extérieur (chemin d'accès et sur le bâtiment)
Entretien des bâtiments	Remplacement des ampoules, lampes et appliques et des poignées de porte ; entretien et maintenance des interphones, audiophones et vidéophones ; entretien, maintenance et renouvellement des systèmes des portes et fenêtres (sonnettes, gâches électriques, serrures, poignées, système anti-pince doigts) ;; entretien, maintenance et renouvellement des peintures, des plans de travail, des murs, portes et fenêtres dégradés ; entretien, maintenance et remplacement des placards et de tout mobilier fixe (y compris les vernis etc.)
Entretien du mobilier	Entretien, maintenance et renouvellement des équipements de cuisine ; entretien, maintenance et renouvellement des extincteurs (y compris contrat de maintenance) ; entretien, contrôle selon la réglementation en vigueur et maintenance des installations électriques et VMC y compris le remplacement des interrupteurs et ampoules ; entretien et maintenance incombant au locataire des systèmes de chauffage ; entretien, maintenance et renouvellement à qualité équivalente du mobilier meublant (vestiaires, tables, chaises, bureaux, armoires etc.) ; entretien, maintenance et renouvellement des robinets, des joints de robinet, des boutons poussoirs des chasses d'eau, du système de chasse d'eau ; entretien, maintenance et renouvellement des bondes au sol ; entretien et nettoyage des poubelles du service des collectes des ordures ménagères ; entretien, maintenance et remplacement des boîtes aux lettres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20230622-2023_06_12-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/06/2023

Affichage : 30/06/2023