

Convention d'Occupation Temporaire du domaine public intercommunal

Entre :

La communauté de communes du Pilat Rhodanien représentée par son Président, M. Serge RAULT dûment habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du, désignée ci-après « La CCPR »,

d'une part,

et :

Le Comité Régional de Canoë Kayak représenté par son Président,, dûment habilité par, désigné ci-après « Le CRCK »,

d'autre part.

Préambule :

La CCPR est propriétaire d'un hangar sur l'espace eaux vives, avenue du Rhône à St Pierre de Bœuf.

L'attribution de local 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

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

Article 2 : Affectation du local

Le local objet de la présente convention est affecté à usage de stockage. 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*, le CRCK 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 local

Le CRCK 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 établi (annexe 1).

Article 5 : Conditions d'occupation

Le CRCK ne pourra procéder à aucune modification ou transformation à l'intérieur du local sans l'accord express, écrit et préalable de la CCPR.

Si des travaux ou modifications du local 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 local 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 du CRCK.

Le CRCK jouira des lieux en bon père de famille. Elle veillera à la propreté constante du local et de ses abords immédiats.

Article 6 : Assurances

Le CRCK s'engage avant la prise de possession à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir tous les risques 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. 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

Le CRCK paiera en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti, une redevance annuelle d'un montant de 1 000.00 € TTC payable au comptable public de Firminy dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la CCPR.

La 1ère redevance de la signature de convention jusqu'au 31/2/2024 est fixée à 1 000.00 € TTC.

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 le CRCK 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 du CRCK sont précisément listées en Annexe 2 du présent document.

Pour les éléments non visés par l'annexe 2, la répartition des obligations d'entretien, de maintenance et de renouvellement entre la CCPR et le CRCK 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 le CRCK 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 du CRCK.

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

La CRCK 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 CRCK 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 CRCK 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 CRCK 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 CRCK doit particulièrement veiller au maintien en état de marche des équipements directement utilisés par les salariés.

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 du CRCK.

Dans le cadre de l'exploitation, la CRCK 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 du CRCK 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 CRCK est autorisée à prendre, dans la mesure du possible, toutes dispositions conservatoires qu'elle estime nécessaires, et ce aux frais de la CCPR.

La CRCK 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. Grosses réparations et renouvellement des installations et équipements

La CRCK 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 du CRCK au titre de ses obligations est préalablement porté à la connaissance de la CCPR.

La CRCK 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 CRCK 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 CRCK doit justifier, dans le rapport annuel, des dépenses engagées pour l'entretien et la maintenance du bâtiment.

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

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

8.5. Exécution d'office des travaux d'entretien

Faute pour la CRCK 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 du CRCK, 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 CRCK.

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

8.6. Fournitures, fluides

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

Article 9 : Impôts et taxes

Le CRCK 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 allant jusqu'au 31/12/2036.

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

Article 12 : Résiliation de la convention

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

Le Président

Serge RAULT

Pour le CRCK

Le Président

ANNEXE 1

Etat des LIEUX

ANNEXE 2**LISTE NON LIMITATIVE DES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN ET DE SURVEILLANCE PRISES EN CHARGE PAR LE CRCK**

	PRESTATIONS PRISES EN CHARGE
Entretien des bâtiments	Remplacement des ampoules, lampes et appliques et des poignées de porte ; entretien, maintenance et renouvellement des systèmes des portes et fenêtres gâches électriques, serrures, poignées, système anti-pince doigts) ; entretien, maintenance et renouvellement 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, contrôle selon la réglementation en vigueur et maintenance des installations électriques y compris le remplacement des interrupteurs et ampoules ; entretien, maintenance et renouvellement des robinets, des joints de robinet, entretien, maintenance et renouvellement des bondes au sol ;