



CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

ENTRE

LA COMMUNE D'ALENYA

ET

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
SUD ROUSSILLON**

DEPENDANCE DU DOMAINE PUBLIC :
ESPACE ECOIFFIER – 2^{ème} étage (450 m² - Tiers-lieu DECLIC)

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

ARTICLE 2 – DURÉE DE LA CONVENTION

ARTICLE 3 – DESCRIPTION DES ESPACES MIS À DISPOSITION

ARTICLE 4 – ÉTAT DES LIEUX DES ESPACES ET AFFECTATION DES LOCAUX

ARTICLE 5 – UTILISATION DES LOCAUX ET SÉCURITÉ DES LIEUX

ARTICLE 6 – TRAVAUX, ENTRETIEN ET RÉPARATION DES INSTALLATIONS MISES À DISPOSITION

ARTICLE 7 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION DES ESPACES MIS À DISPOSITION

ARTICLE 8 – CARACTERE PERSONNEL DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 – ASSURANCES

ARTICLE 10 – REDEVANCES, CHARGES, CONTRIBUTIONS ET IMPÔTS

ARTICLE 11 – EXPIRATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION

ARTICLE 12 – RENONCIATION ET INTERPERTATION

ARTICLE 13 – DROIT APPLICABLE – LITIGES

ENTRE

La commune d'ALENYA

Dont le siège se situe Place de la République à 66200 ALENYA ;

prise en la personne de son Maire en exercice habilité aux présentes selon délibération du conseil municipal n° [REDACTED] du [REDACTED] ;

Ci-après « LA VILLE »

ET

La communauté de communes SUD ROUSSILLON

Dont le siège se situe 16 rue Jean & Jérôme Tharaud à 66750 SAINT CYPRIEN ;

prise en la personne de son Président en exercice habilité aux présentes selon délibération du Bureau n° [REDACTED] du [REDACTED] ;

Ci-après « L'OCCUPANT »

EXPOSÉ PRÉALABLE

En 1980, LA VILLE a fait l'acquisition des caves Ecoiffier réaménagées au fil du temps. L'aile droite abrite aujourd'hui un court de tennis couvert et la salle de spectacle Marcel Oms. La partie centrale appelée la Rotonde est réservée aux expositions et diverses manifestations culturelles, artistiques, sportives. C'est dans cette partie centrale que se trouve l'Office de tourisme. L'aile gauche est occupée par une salle de sports, l'espace socioculturel Claude Simon abritant le Point Information Jeunes (PIJ) et la bibliothèque-médiathèque, des salles associatives et, en suivant un espace de création pour compagnies de danses ou théâtre baptisé « Antonio Machado ».

Ce bâtiment constitue donc une dépendance du domaine public communal en raison de son affectation à des services publics et des aménagements indispensables dont il a fait l'objet ce qui est expressément reconnu et non contesté par L'OCCUPANT.

Les dépendances du domaine public de LA VILLE peuvent dès lors être occupées par une personne privée ou publique afin qu'elle y développe une activité compatible avec l'affectation du lieu.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention est une convention d'occupation du domaine public au sens de l'article L2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques qui a pour objet d'autoriser L'OCCUPANT à occuper et à utiliser une emprise du domaine public constituée par les espaces, tels que visés à l'article 3, dans les conditions ci-après définies.

La convention a un caractère précaire et révocable. Elle est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public tel que notamment prévu par les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

En conséquence, L'OCCUPANT ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou civile ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer à L'OCCUPANT d'autres droits que ceux relevant de la présente convention et du régime juridique de l'occupation des biens du domaine public.

En outre, elle ne confère aucun droit réel à L'OCCUPANT au sens de l'article L21311-5 du code général des collectivités territoriales.

LA VILLE considère que cette convention répond à une utilisation normale et compatible du domaine public.

ARTICLE 2 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie par LA VILLE et acceptée par L'OCCUPANT pour une durée indéterminée

La présente convention prend fin de plein droit :

- En cas d'arrêt du service déployé par L'OCCUPANT dans les locaux en application de la présente convention
- En cas de retour à la commune de la compétence au 2° du I de l'article L5214-16 du code général des collectivités territoriales

ARTICLE 3 – DESCRIPTION DES ESPACES MIS À DISPOSITION

Les espaces mis à disposition sont situés au 6 avenue Jean Jaurès à ALENYA et sont composés comme suit :

Au deuxième étage de l'aile Est de l'espace Ecoiffier, un plateau d'une superficie d'environ 450 m² à aménager entièrement par l'Occupant et accessible par escalier et ascenseur en usage partagé avec les autres espaces de cette aile des caves

La mise à disposition comprend par ailleurs le libre accès au local technique situé sur le même palier, dans un espace sécurisé situé en face de l'entrée du plateau (armoires et tableaux techniques propres aux locaux occupés pour l'électricité, la vidéoprotection et l'informatique)

Les espaces mis à disposition sont portés sur le plan annexé (voir annexe 1)

L'OCCUPANT s'oblige à obtenir toutes les autorisations et à respecter toutes les obligations relatives aux activités exploitées dans les espaces mis à disposition, et ce de telle sorte que la responsabilité de LA VILLE ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à cet égard, à aucun titre

ARTICLE 4 – ÉTAT DES LIEUX DES ESPACES ET AFFECTATION DES LOCAUX

Article 4.1 – État des lieux

L'OCCUPANT prendra possession des locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger de LA VILLE aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre LA VILLE pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, et ce, sous réserve de l'état des lieux contradictoire qui se fera en présence de représentants de LA VILLE et de représentants de L'OCCUPANT et qui sera établi lors de la prise de possession des lieux

À l'issue de la durée mentionnée à l'article 2 de la présente convention, un état des lieux contradictoire se fera en présence de représentants de LA VILLE et de L'OCCUPANT

LA VILLE ne peut être astreinte, pendant toute la durée de la convention, à exécuter quelque réparation que ce soit, à l'exception des travaux prévus aux articles 6 et 7

Article 4.2 – Destination des locaux

L'occupation est consentie en vue de créer un « tiers-lieu » à la fois numérique, économique et social : espace physique et ouvert pour faire ensemble, où des individus peuvent se réunir pour travailler, s'approprier des savoirs et des compétences, se rencontrer ou simplement échanger de façon informelle. L'occupation peut également donner lieu à de l'hôtellerie d'entreprise ainsi qu'à la mise à disposition d'espaces partagés (coworking) ou d'auditorium

Cette destination des locaux ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et préalable de LA VILLE

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, étant ici précisé que les locaux considérés font partie du domaine public et qu'ils se trouvent dans un établissement recevant du public²

Les locaux sont donc obligatoirement soumis aux mêmes règles de sécurité et de contrôle que l'ensemble immobilier dans lequel ils sont inclus²

ARTICLE 5 – UTILISATION DES LOCAUX ET SÉCURITÉ DES LIEUX

Article 5.1 – Utilisation des locaux

L'OCCUPANT devra user des lieux en bon administrateur, y exercer les activités ci-dessus précisées à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de ces activités, de façon que LA VILLE ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet²

L'OCCUPANT devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins² Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux² Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité²

L'OCCUPANT se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité, et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre LA VILLE, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard²

Pendant toute la durée de la convention d'occupation, L'OCCUPANT devra fournir à la première demande de LA VILLE toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention²

L'OCCUPANT devra respecter le règlement intérieur applicable à tous les occupants de l'ensemble immobilier ainsi que toute modification qui serait apportée ultérieurement à ce règlement²

L'OCCUPANT exerce son activité sous sa seule et pleine responsabilité dans le respect des lois et règlement ainsi que des stipulations de la présente convention²

L'OCCUPANT sera seul responsable de la tenue et du comportement des personnes fréquentant les activités qu'il organise² Il devra veiller à l'évacuation des perturbateurs et sera responsable des actes et nuisances sonores qui pourront survenir dans l'environnement immédiat des lieux du fait de l'organisation de ses activités²

Article 5.2 – Sécurité des lieux

D'une manière générale, L'OCCUPANT fera son affaire du respect intégral de toutes les réglementations en matière de sécurité² Il se conformera à cet effet à toutes les instructions qui lui seront données par les commissions réglementaires compétentes² Il prendra contact avec les services de police et les services d'incendie²

L'OCCUPANT s'engage à utiliser les installations mises à sa disposition de façon conforme aux réglementations en vigueur²

L'OCCUPANT se conformera à toutes les règles de sécurité édictées pour l'ensemble immobilier ainsi qu'à toutes les contraintes inhérentes aux circulations nécessaires pour accéder aux issues de secours, et aux contraintes résultant des cheminements « extérieur vers intérieur » et « intérieur vers extérieur »²

ARTICLE 6 – TRAVAUX, ENTRETIEN ET RÉPARATIONS DES INSTALLATIONS MISES À DISPOSITION

Article 6.1 – Travaux

L'OCCUPANT effectuera dans les lieux tous les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles après avoir obtenu préalablement l'accord écrit préalable de LA VILLE, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques et dont les honoraires seront supportés par L'OCCUPANT

À la fin de la présente convention ou en cas de fin anticipée du fait de L'OCCUPANT ou en cas de résiliation pour faute, les équipements devenus immeubles par destination seront la propriété de LA VILLE, sans que L'OCCUPANT ne puisse prétendre à une quelconque indemnité

Article 6.2 – Entretien et réparations

Pendant la durée de la convention, toutes dépenses d'entretien et de réparations, excepté les grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil qui demeureront à la charge de LA VILLE (« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières[...] Toutes les autres réparations sont d'entretien »), seront, de convention expresse, à la charge de L'OCCUPANT. À cet égard, L'OCCUPANT s'engage à l'entretien permanent et à la remise en état des éléments dégradés par son usage (peintures, carrelages, équipements divers)

Par ailleurs, en ce qui concerne les réparations relevant de la garantie des articles 1792 et suivants du code civil (garantie décennale), L'OCCUPANT s'oblige à avertir LA VILLE immédiatement et en tout cas au plus tard avant l'expiration du délai de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation et à ne rien faire qui puisse faire perdre à LA VILLE son droit de recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. LA VILLE appréciera alors si elle doit exercer les droits et actions dont elle dispose contre tout tiers. Les sommes qui seraient définitivement perçues par LA VILLE seront suivant le cas, soit reversées à L'OCCUPANT qui aurait avancé le coût des réparations, dans la limite de ses dépenses justifiées, soit affectées au paiement des réparations nécessaires.

L'OCCUPANT souffrira que LA VILLE effectue dans les locaux mis à disposition, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, et notamment tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, et également tous travaux d'amélioration nécessaires, utiles, ou même simplement convenables de faire exécuter. Dans cette hypothèse, la VILLE aura préalablement convenu des modalités pratiques d'accès et d'intervention avec l'OCCUPANT afin que ce dernier puisse organiser autant que faire se peut, la continuité des activités du Tiers-lieu.

Toutefois, si lesdits travaux devaient entraîner une fermeture de l'établissement, une réduction des charges correspondant à la période de fermeture du fait de LA VILLE sera appliquée à l'OCCUPANT.

ARTICLE 7 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION DES ESPACES MIS À DISPOSITION

L'OCCUPANT ne devra apporter aucun changement aux lieux mis à disposition, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable de LA VILLE.

Tous changements de distribution, travaux entraînant une modification du gros œuvre, percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de LA VILLE. Les travaux qui seront autorisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de L'OCCUPANT et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques et dont les honoraires seront supportés par L'OCCUPANT. L'Occupant ne pourra en aucun cas porter atteinte aux murs porteurs et aux murs séparatifs des volumes de l'état descriptif de division.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par L'OCCUPANT en cours de convention, deviendront la propriété de LA VILLE, soit à l'expiration de la présente convention éventuellement renouvelée, soit par suite d'un refus de renouvellement

LA VILLE renonce expressément à demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il est précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure, ainsi que tout matériel fixe mais spécifique à son activité, resteront la propriété de L'OCCUPANT. Ce dernier s'engage à en assurer la dépose ou l'enlèvement lors de sa sortie et à remettre les lieux en l'état initial après évacuation, avant l'expiration de la présente convention. À défaut, l'ensemble des frais de dépose, démontage et stockage éventuel seront à la charge de L'OCCUPANT.

ARTICLE 8 – CARACTÈRE PERSONNEL DE LA CONVENTION

Article 8.1 – Contrats de sous-occupation

Le caractère strictement personnel de l'autorisation d'occupation du domaine public consentie à L'OCCUPANT ne permet en principe pas à celui-ci d'autoriser la sous-occupation des espaces mis à disposition, à l'exception d'autres personnes publiques et notamment L'OCCUPANT dans le cadre de la mise en œuvre d'un tiers-lieu tel que décrit précédemment dont la nature est en lien avec la destination des lieux consentie par la présente convention.

L'OCCUPANT devra s'assurer que ses éventuels sous-occupants souscrivent bien auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances couvrant l'ensemble de leurs responsabilités, de telle sorte que la sous-occupation n'ait pas pour effet de diminuer le niveau de couverture des risques. L'OCCUPANT transmettra sur simple demande de LA VILLE toutes les attestations d'assurances souscrites par ses sous-occupants.

Article 8.2 – Cession du droit d'occupation

L'OCCUPANT ne pourra céder son droit d'occupation, ni en partie, ni en totalité, sous peine de résiliation de la présente convention.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

L'OCCUPANT est responsable de tout accident ou dommage pouvant survenir à l'occasion de l'exercice de son activité. L'OCCUPANT devra souscrire les polices d'assurance auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées au cours de l'utilisation des biens, objets de la présente convention. Pendant toute la durée de la convention, L'OCCUPANT s'engage à être notamment couvert par les assurances suivantes :

- Responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers
- Risques locatifs inhérents à l'occupation du site, couvrant notamment les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, foudre, bris de glace et risques annexes ainsi que le recours des voisins et des tiers

Concernant les risques non énumérés ci-dessus, l'attention de L'OCCUPANT est attirée sur la nécessité de souscrire, s'il le juge opportun, les diverses polices s'y rapportant. Il devra payer les primes et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à LA VILLE ou à d'autres occupants.

ARTICLE 10 – REDEVANCES, CHARGES, CONTRIBUTIONS ET IMPÔTS

Article 10.1 - Redevances

Le droit d'occupation du domaine public est consenti à titre gratuit.

Article 10.2 – Charges

L'entretien des parties communes à l'intérieur de l'aile Est (hall d'entrée, escalier d'accès au Tiers-lieu, intérieur de l'ascenseur) est pris en charge par LA VILLE sans contrepartie par L'OCCUPANT

L'OCCUPANT contractera directement et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, l'électricité, le téléphone et internet, dont il paiera régulièrement les factures

ARTICLE 11 – EXPIRATION ANTICIPÉE DE LA CONVENTION

La présente convention annule et remplace, en tant que besoin, tout autre acte antérieur ayant le même objet. La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre des parties à l'une de ses obligations dans le cadre de l'exécution de la présente convention, la partie qui se prévaut des manquements de son partenaire se rapprochera de ce dernier aux fins d'envisager les solutions amiables à apporter pour le rétablissement de relations contractuelles normales

Article 11.1 – Résiliation judiciaire

Ce n'est qu'en cas d'impossibilité persistante de s'entendre sur les solutions à apporter que la partie la plus diligente saisira le tribunal administratif de Montpellier sis 6 rue Pitot (34000), cette solution ne devant être envisagée qu'en dernière extrémité

Article 11.2 – Résiliation pour faute

Toutes les clauses de la présente convention sont de rigueur

En cas de non-exécution par L'OCCUPANT de l'un quelconque de ses engagements définis dans la présente convention, LA VILLE procédera à une procédure contradictoire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire

Si, sauf urgence, dans le délai imparti, les observations de L'OCCUPANT ne s'avèrent pas fondées, LA VILLE lui notifiera la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire. LA VILLE pourra dès lors demander au juge administratif des référés l'expulsion de L'OCCUPANT sans titre

Article 11.3 – Résiliation contractuelle

Les partenaires peuvent convenir d'une résiliation anticipée, d'un commun accord à tout moment avant le terme du contrat, et s'accorder sur les conséquences financières de celle-ci notamment eu égard au fait que LA VILLE conservera la propriété des aménagements et travaux menés par L'OCCUPANT, éventuellement non complètement amortis

Article 11.4 – Résiliation pour motif d'intérêt général

Une résiliation anticipée sans indemnité pour L'OCCUPANT peut également intervenir à l'initiative de LA VILLE pour un motif d'intérêt général conformément à l'article R2122-7 du code général de la propriété des personnes publiques

ARTICLE 12 – RENONCIATION ET INTERPRETATION

Les parties garantissent qu'elles sont libres de contracter le présent accord

Le fait pour l'une des parties de ne pas exercer un des droits qu'elle détient en vertu de la convention ou de l'exercer avec retard ne constituera pas une quelconque renonciation à ce droit. De même, le fait de n'exercer un de ces droits qu'une seule fois ou de façon partielle n'empêchera pas de l'exercer à nouveau ou de façon complémentaire

Aucune disposition de la convention ne pourra être interprétée comme créant un lien de subordination entre LA VILLE et L'OCCUPANT. Aucune des parties ne pourra céder ses droits ou obligations obtenus au titre de la présente convention.

ARTICLE 13 – DROIT APPLICABLE ET RÈGLEMENT DES LITIGES

La convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, L'OCCUPANT reconnaît qu'il ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit de maintien dans les lieux ou quelque autre droit d'occupation. En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant dans la convention, les parties rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige auquel la convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera porté devant le Tribunal Administratif de Montpellier.

Fait à [REDACTED], le [REDACTED] (en 3 exemplaires)

Pour LA VILLE	Pour L'OCCUPANT
Son Maire, Jean-André MAGDALOU	La communauté de communes SUD ROUSSILLON Son Président, Thierry DEL POSO
Signature :	Signature :