



Convention d'occupation du domaine public – Le Transfo

La présente convention d'occupation temporaire du domaine public est conclue en application des articles L. 2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques entre les soussignés :

La Communauté Territoriale Sud Luberon, dont le siège social est situé 128, chemin des vieilles vignes, parc d'activités Le Revol 84240 LA TOUR D'AIGUES, représentée par son Président en exercice, M. Robert TCHOBDRENOVITCH par délibération n°2021-044 du Conseil Communautaire en date du 27 mai 2021.

SIRET : 248 400 285 00057

Ci-après « COTELUB »

d'une part

et

SPL Durance Pays d'Aigues sis 128 Chemin des Vieilles Vignes, PA Le Revol, 84240 LA TOUR D'AIGUES, représentée par son Directeur Général,

SIRET : 880 090 485 00017

Ci-après « la SPL »

d'autre part.

Préambule :

La SPL Durance Pays d'Aigues est une société publique locale, dont COTELUB est actionnaire majoritaire.

COTELUB confie à cette société, par contrats passés en « quasi-régie », plusieurs missions : la gestion et le développement d'un service d'animation jeunesse ainsi que la gestion et l'exploitation de plusieurs crèches du territoire.

Une partie de ces activités est hébergée dans le bâtiment dit « Le Transfo » à La Tour d'Aigues, la SPL bénéficiant d'une mise à disposition partielle du bâtiment.

D'autres missions lui seront confiées dans les mois qui viennent : la gestion des Relais d'Assistants Maternels et la gestion de l'exploitation de nouvelles crèches.

La SPL occupera alors l'ensemble du bâtiment « Le Transfo ». Dans le même temps, la SPL souhaite transférer son siège social dans ce bâtiment afin d'accompagner son développement.

En conséquence, COTELUB souhaite mettre à disposition de la SPL son bâtiment.

Il est entendu que cette occupation est consentie à la SPL en application de l'article L. 2122-1-3 2° du CGPPP dans la mesure où COTELUB exerce un contrôle étroit sur cette dernière.

Cette occupation est directement liée aux missions confiées à la SPL par contrat de la commande publique lesquels s'exécutent au seul profit de COTELUB. L'autorisation est ainsi délivrée gratuitement en application du dernier alinéa de l'article L. 2125-1 du CGPPP.

1. OBJET DE LA CONVENTION

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SPL est autorisée, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les espaces définis à l'article 2.

Ce droit d'occupation est accordé pour les utilisations suivantes :

- Gestion du service public animation jeunesse ;
- Gestion du service public Relai Assistant Maternel ;

La SPL est autorisé à faire du bâtiment son siège social.

Elle pourra utiliser le bâtiment pour toute autre mission de service public que lui confiera COTELUB ou un de ses autres actionnaires publics.

2. BATIMENT OCCUPE

Le bâtiment « Le Transfo » est situé 262 avenue de Verdun 84240 La Tour d'Aigues.

Rez-de-jardin :

<u>Salle du RpAM</u>	39,25 m ²	45,7 m ²
Espace toilettes	3,41 m ²	
Espace de rangement	3,04 m ²	
<u>Bureau des partenaires</u>		42,95 m ²
Entrée Bureau des partenaires	10,32 m ²	
Bureau des partenaires	11,34 m ²	
Salle d'attente des partenaires	9,76 m ²	
Dégagement – espace de rangement	8,30 m ²	
WC PMR	3,23 m ²	5,37 m ²
SAS	5,37 m ²	
<u>Espace musique</u>	22,32 m ²	25,60 m ²
WC PMR	3,28 m ²	
Chaufferie	6,83 m ²	6,83 m ²
Espace garage	6,76 m ²	6,76 m ²
		133,21 m²

Etage :

Entrée Espace attente	11,50 m ²	83,59 m ²
Accueil	3,66 m ²	
Couloir de circulation	14,12 m ²	
Sanitaire	3,66 m ²	
Repro	4,39	
Bureau des animateurs	23,07 m ²	
Bureau Responsable	14,90 m ²	67,51 m ²
Accueil jeunes	49,65 m ²	
Dégagement	8,17 m ²	
Sanitaire	3,24 m ²	
Espace Entretien	6,45 m ²	

Espace Lab		
Point Infos Jeunesse	22,40 m ²	35,47 m ²
Espace informatique	13,07 m ²	
Espace alternatif	63,20 m ²	104,34 m ²
Cuisine	13,45 m ²	
Espace de stockage	5,40 m ²	
Sanitaire	9,87 m ²	
Dégagement	2,60 m ²	
Rangement	2,64 m ²	
Entrée depuis la rue	7,18 m ²	
		290,91 m²

Parking :

- 3 places PMR
- Parking couvert pour les 2 roues
- 7 places

La voirie et voies de circulation menant au parking font partie de l'ensemble immobilier objet de la présente convention.

3. NATURE DE L'AUTORISATION

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels. Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux autres règles en matière de location : les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la Convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

En outre, la Convention ne confère la SPL aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, la SPL est tenue d'occuper elle-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention.

4. CARACTERE « INTUITU PERSONÆ » DE L'OCCUPATION ET INCESSIBILITE

La présente convention est consentie « intuitu personæ ». Ainsi, et sauf autorisation écrite de COTELUB :

- La SPL ne peut accorder à des tiers des droits qui excéderaient ceux qui lui ont été consentis par COTELUB ;
- La Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.

La SPL peut toutefois confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultants de la Convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement et solidairement responsable envers COTELUB et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la Convention.

Le bâtiment devra conserver sa destination initiale, à savoir un lieu destiné à la jeunesse et à la petite enfance.

La SPL s'engage à porter à la connaissance de COTELUB dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de COTELUB.

5. ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La Convention entre en vigueur le 25 juin 2021 jusqu'au 31 décembre 2025.

Toute reconduction tacite est exclue.

La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de la SPL, transmise à COTELUB par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 24.

À l'issue de la Convention, la SPL sera tenu de libérer les lieux dans un délai de 7 jours.

6. PRINCIPES GENERAUX

La SPL exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls le bâtiment attribué par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté.

7. CONNAISSANCE DES LIEUX

La SPL est toujours réputée avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie. En conséquence, la SPL n'est admise à réclamer aucune indemnité, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

8. ETAT DES LIEUX ET INVENTAIRES

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant de COTELUB et un représentant de la SPL.

Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de la SPL pour quelque cause que ce soit.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par la SPL, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi.

Le cas échéant, les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais de la SPL, dans les conditions à définir d'un commun accord.

9. OBSERVATIONS DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

La SPL est tenue de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- Aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- Aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- Aux lois et règlements fixant, pour la SPL, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité ;
- À la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- Aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

Il ne peut réclamer à COTELUB une indemnité pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

10. EXCLUSIVITE

L'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité à la SPL, COTELUB gardant la possibilité de conclure ultérieurement des conventions ayant un objet similaire avec tout autre opérateur agréé dans les conditions légales, sous réserve du respect de la présente convention.

11. CONSERVATION DES BIENS AFFECTES

La SPL veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à COTELUB toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

12. SORT DES INSTALLATIONS – EVACUATION DES LIEUX

À la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, la SPL est tenue d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

COTELUB peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, la SPL qui se maintient est tenu de payer à COTELUB des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 20.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, COTELUB a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls de la SPL. COTELUB a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls de la SPL, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

13. REPRISE DU MATERIEL ET DU MOBILIER

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, COTELUB se réserve le droit d'exiger de la SPL qu'il rétrocède à son successeur les installations à caractère mobilier, le matériel et le mobilier lui appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée.

COTELUB peut même exiger cette rétrocession pour son compte, au cas où il décide de poursuivre lui-même l'exploitation considérée. En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert. À défaut d'entente, les parties pourront désigner un tiers-expert. En aucun cas la SPL ne peut exiger de son successeur ou de COTELUB une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.

14. ENTRETIEN ET PROPRETE DU SITE

COTELUB et ses éventuels prestataires interviennent pour tous travaux sur le bâtiment, ses accessoires indissociables et tout ouvrage public mis à disposition de la SPL.

En conséquence, toutes les charges de petites réparations sont à la charge de COTELUB. Les grosses réparations et l'entretien lourd incombent également à COTELUB. L'entretien des espaces verts est à la charge de COTELUB.

Pour le petit entretien courant la SPL sollicite COTELUB par l'intermédiaire du logiciel métier dédié. Après inscription sur le site, COTELUB constate et propose une solution dans un délai de 8 jours.

COTELUB, en tant que propriétaire du bâtiment et de ses dépendances, peut refuser l'exécution de travaux.

La SPL ne peut réclamer aucune indemnité pour les réparations que COTELUB viendrait à effectuer en application du présent article, quelle qu'en soit la durée.

15. ACCES AUX LOCAUX

La SPL laisse un libre accès aux locaux aux équipes ou aux prestataires de COTELUB pour la réalisation des travaux et/ou la réalisation de toutes les vérifications réglementaires.

16. OBLIGATION DE LA SPL – ACCUEIL DU PERSONNEL DE COTELUB AFFECTE AU BATIMENT

La SPL s'engage à mettre en place et conserver un local technique pour l'agent de COTELUB affecté sur le site.

La SPL doit lui permettre l'accès aux installations sanitaires et aux installations de détente dans le respect des lois et règlements sur l'hygiène et la sécurité applicables aux fonctionnaires.

17. DISPOSITIONS TEMPORAIRES – RELAI PETITE ENFANCE

De manière temporaire, jusqu'à l'entrée en vigueur confiant la gestion du RPE à la SPL, cette dernière permet l'exercice du service public RPE par COTELUB au sein du bâtiment occupé.

Le RPE occupe une salle de 50m², un bureau et une salle d'attente avec des espaces de rangement, ainsi qu'une cour extérieure.

La SPL s'assure que le personnel du RPE dispose d'un accès aux installations sanitaires et aux installations de détente dans le respect des lois et règlements sur l'hygiène et la sécurité applicables aux fonctionnaires.

18. REDEVANCE D'OCCUPATION - CHARGES DE FONCTIONNEMENT – REPRISE DES CONTRATS

La convention ne donne pas lieu à redevance d'occupation.

La SPL est tenue au versement d'un dépôt de garantie dont le montant est de 3000 €. Le dépôt de garantie est non productif d'intérêt. Le dépôt de garantie peut être remplacé par la constitution d'une garantie bancaire ou à première demande.

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation du bâtiment sont prises en charge par la SPL directement. Il s'agit, sans que cette liste soit exhaustive et limitative :

- Les contrats d'eau, d'électricité et de gaz ;
- Nettoyage courant des locaux ;
- Téléphonie et internet ;
- Contrat de location du photocopieur.

Dès signature de la présente convention, les parties conviennent des modalités pratiques de transfert des contrats liés au fonctionnement du bâtiment mentionnés au présent article.

Dès lors que les cocontractants l'acceptent, COTELUB cède les contrats à la SPL. A défaut, il pourra être simplement substitué la SPL en tant que payeur jusqu'au terme du contrat.

En cas d'impossibilité de transfert, COTELUB fait son affaire de la résiliation des contrats et la SPL fait son affaire de la souscription des nouveaux contrats.

Dans la période de transition, la SPL remboursera à COTELUB les charges qui seront facturées à cette dernière. COTELUB émettra un titre de recette.

Les contrôles règlementaires liés aux installations et équipements restent à la charge de COTELUB.

19. IMPOTS ET TAXES

COTELUB supporte tous les impôts et taxes liés à son statut de propriétaire, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu de l'autorisation.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, la SPL doit justifier à COTELUB du paiement de tous impôts, contributions et taxes dont elle est redevable.

20. PENALITES POUR RETARD DANS LA LIBERATION DES LIEUX

À compter de la date fixée pour l'évacuation des lieux, la SPL qui se maintient est tenu de payer à COTELUB, sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si COTELUB l'exige, une indemnité égale à 100 €.

21. CARACTERE DE L'OCCUPATION

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de la SPL au jour de la signature, ainsi que prévu par l'article 4 supra, ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent ; en outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personae » – notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport, etc. – devra être notifié préalablement à COTELUB, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la Convention au sens de l'article 24.

22. RESPONSABILITE

22.1. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait de la SPL ou des personnes ou des biens dont il répond

La SPL supporte seule les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causés :

- Soit par lui-même ;
- Soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable ;
- Soit par ses biens,
-

Et subis par :

- Les tiers ;
- Lui-même ;
- Ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit ;
- Les locaux mis à disposition y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements ;
- Ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- Du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou des activités réalisées par la SPL dans le cadre des autorisations délivrés ;
- Du fait de l'occupation des lieux objets de la présente convention ;
- À l'occasion de travaux réalisés par la SPL ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.

La SPL aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

22.2. Renonciations à recours et garantie

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, la SPL et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de COTELUB, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

La SPL et ses assureurs garantissent COTELUB contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que COTELUB ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

23. ASSURANCES

En conséquence des obligations sus-décrites, la SPL est tenue de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- Assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, la SPL doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incombent, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. La SPL est notamment tenu de souscrire une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
- Le cas échéant, assurance de dommages, constructions et travaux.

La SPL contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes à COTELUB dans les 30 jours suivants la notification de la présente convention.

La SPL et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre COTELUB et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de COTELUB, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de la SPL comportera cette clause de renonciation à recours.

24. RESILIATION

24.1. Résiliation à l'initiative de COTELUB

Pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, l'COTELUB peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général.

Pour faute de la SPL : en cas d'inexécution par la SPL de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, la convention pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte.

La résiliation interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception 1 mois après une simple mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à la SPL pour évacuer les lieux.

Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge de COTELUB.

24.2. Résiliation à l'initiative de la SPL

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de la SPL. Elle est notifiée à COTELUB lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est de 3 mois.

24.3. Résiliation de plein droit

La présente Convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- De dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante ;
- De cessation définitive par la SPL pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- De condamnation pénale de la SPL le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- De refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- D'accord des Parties, moyennant un préavis de trois mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

25. REMISE EN ETAT

À l'expiration de la présente convention, la SPL pourra être amené, à la demande de COTELUB, à remettre en état et à ses frais les lieux objet de ladite convention d'occupation.

La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de COTELUB de l'envoi à la SPL d'une lettre recommandée avec accusé de réception 1 mois avant le terme de la Convention.

26. AVENANT

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des Parties.

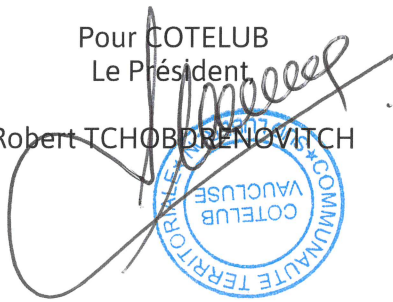
27. LITIGES

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de Nîmes.

Fait à La Tour d'Aigues, le

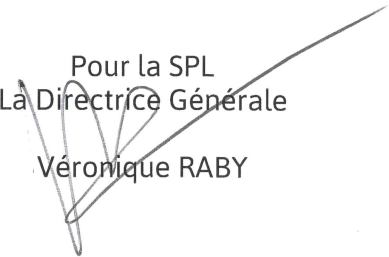
Pour COTELUB
Le Président

Robert TCHOBBRENOVITCH

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "COTELUB" and "TERRITOIRE VAUCLUSE" around a central emblem.

Pour la SPL
La Directrice Générale

Véronique RABY

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.