

Titre / COMMUNE DE PERIGNY - BATIMENT INDUSTRIEL - CONVENTION DE MISE A DISPOSITION A LA SAS LA MATIERE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-1 et L 5211-2;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 23 novembre 2017 donnant délégation d'attribution au Président pour la durée de son mandat, notamment en matière de baux et conventions d'occupation,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 17/03/2015 de délégation de fonction et de signature donnée à Monsieur Jean-Luc ALGAY, notamment en matière de Développement économique ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est propriétaire d'un ensemble immobilier, sis rond-point de la République à Périgny, acquis par droit de préemption le 26 mars 2019 ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment à usage mixte de bureaux, ateliers et stockage représentant une surface de 2 420 m² (2 020 m² au rez-de-chaussée et 400 m² en R+1), édifié sur un terrain cadastré AP 124 et AP 127 d'une superficie totale de 4 735 m² ;

Considérant que ce bien, acquis par droit de préemption est situé, aux termes du PLUI approuvé le 19 décembre 2019, dans un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement (PAPA) qui fige les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement pour une durée au plus de 5 ans, soit jusqu'au 18 décembre 2024 ;

Considérant l'intérêt pour la CDA d'optimiser d'ores et déjà ce foncier bâti, ayant fait l'objet de travaux sommaires de réparation, pour une mise à disposition temporaire ;

Considérant en parallèle la demande de la SAS LA MATIERE, représentée par M. Julien DURANCEAU, de regrouper sur un même site l'ensemble de ses activités d'économie circulaire, à savoir « Design, Upcycling, Recyclerie », actuellement implantées sur Périgny et La Rochelle ;

Considérant qu'une mise à disposition de façon strictement temporaire du rez-de-chaussée du bâtiment sur les trois prochaines années pourrait être proposée à la SAS LA MATIERE sous la forme d'une convention d'occupation précaire, aux conditions suivantes :

- Convention d'une durée de 3 ans, soit du 01 avril 2020 au 31 mars 2023 ;
- Non renouvelable ;
- Consentie moyennant une redevance mensuelle de :



- Gratuité de la redevance les 6 premiers d'activité soit du 01 avril 2020 au 30 septembre 2020 ;
- 2 € HT / m² la deuxième moitié de la première année, soit du 01 octobre 2020 au 31 mars 2021, représentant une redevance mensuelle de 4 040 € HT ;
- 3 € HT / m² la deuxième année, soit du 01 avril 2021 au 31 mars 2022, représentant une redevance mensuelle de 6 060 € HT ;
- 4 € HT / m² la deuxième année, soit du 01 avril 2022 au 31 mars 2023, représentant une redevance mensuelle de 8 080 € HT.

DÉCIDE

Article 1 :

D'autoriser la mise à disposition temporaire du bâtiment susvisé, au profit de la SAS LA MATIERE, dans les conditions citées ci-dessus.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention d'occupation et tous documents nécessaires à cet effet, et d'inscrire les recettes au Budget Annexe du Développement Economique.

Article 3 :

La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

Article 4 :

Monsieur le Président rendra compte au Conseil communautaire de la présente décision.

Fait à La Rochelle, le **12 MARS 2020**

P/ le Président et par délégation,
Monsieur Jean-Luc ALGAY



VICE-PRÉSIDENT

P.J. / pièce jointe

Délais et voies de recours :

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, dont le siège est à LA ROCHELLE, en l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération, 6 Rue Saint-Michel - BP 1287 - 17086 LA ROCHELLE CEDEX 02, créée aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, en date du 24 Décembre 1999,

Représentée par Monsieur Jean-Luc ALGAY

AGISSANT en qualité de Vice-Président de ladite COMMUNAUTE, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil Communautaire, suivant délibération en date du 17 mars 2015 à LA ROCHELLE.

Ci-après dénommée "LA COMMUNAUTE"

D'UNE PART

Et :

La Société « LA MATIERE » (S.A.S), dont le siège social est à PERIGNY, 6 rue André Ampère enregistrée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro : 835 116 781.

Représentée par Monsieur Julien DURANCEAU, en sa qualité de Président,

Domiciliée à l'effet des présentes dans les locaux mis à disposition.

Ci-après dénommée "L'OCCUPANT"

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensembles « LES PARTIES »



IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a acquis par droit de préemption le 26 mars 2019 un ensemble immobilier, sis rond-point de la République à PERIGNY, cadastré AP 124 et AP 127 pour une superficie totale de 4 735 m².

Il s'agit d'un immeuble à usage mixte de bureaux, ateliers et stockage, d'une superficie de 2 420 m².

Ledit bien, objet des présentes a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, suivie d'une délibération du Bureau Communautaire du 18 janvier 2019 validant l'acquisition par exercice du droit de préemption de la CDA, l'ensemble immobilier entrant dans le cadre de la stratégie de développement économique de la collectivité, et son schéma directeur des parcs d'activités.

Il a été confirmé en bureau Communautaire, par l'exercice du droit de préemption, que la Communauté d'Agglomération fasse évoluer le site de Périgny pour proposer des solutions d'implantation aux entreprises en développement, dans le cadre d'un projet de réorganisation et de requalification de l'entrée du parc industriel, projet d'intérêt général pour la CDA.

En parallèle, et suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article L151-41), le PLUI, approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil Communautaire, a institué des Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement (PAPA), c'est-à-dire des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans, soit jusqu'au 18 décembre 2024, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Cette servitude inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLUI, permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement. Ce dispositif permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires ici sur l'entrée de Périgny qui soulève des enjeux de cohérence d'implantation et de volumétrie, nécessitant de :

- cadrer la programmation des fonciers situés sur le rond-point d'entrée
- travailler sur les conditions de desserte et d'accès aux parcelles
- rechercher des capacités d'optimisation foncière.

Dans cette attente du PAPA, et dans le but d'optimiser d'ores et déjà ce foncier bâti, il a été envisagé une mise à disposition de façon strictement temporaire de l'ensemble immobilier sur les trois prochaines années, à LA MATIERE, pour le regroupement sur un même site de l'ensemble de ses activités d'économie circulaire, à savoir « Design, Upcycling, Recyclerie », ce que la COMMUNAUTE accepte par les présentes.

Aussi, la présente convention d'occupation précaire a pour objet de préciser les conditions et modalités de mise à disposition du local désigné ci-après, par la COMMUNAUTE à l'OCCUPANT.

La présente convention est absolument exclue d'un commun accord entre les deux parties, et compte tenu de sa destination, du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 et textes subséquents.

Elle ne confère à l'OCCUPANT, ce qu'il reconnaît expressément, aucun des droits et avantages reconnus par la législation et la pratique commerciale et exclut également l'avantage de la propriété commerciale et du droit au renouvellement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I – DESIGNATION

Par les présentes, la COMMUNAUTE met à disposition de l'OCCUPANT qui accepte les locaux désignés ci-après :

- situés sis Rond-Point de la République à Périgny
- un local d'une superficie de 2 420 m² (DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT METRES CARRES), immeuble bâti à usage mixte composé de bureaux, sanitaires, magasin de vente, deux ateliers de production et une zone de stockage ; en notant que l'OCCUPANT ne prendra que le rez-de-chaussée, représentant une superficie de 2 020 m² (DEUX MILLE VINGT METRES CARRES).

Lesdits lieux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse de l'OCCUPANT qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver conformes et dans les conditions nécessaires à leur destination.

Préalablement à l'entrée dans les lieux de l'OCCUPANT, un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement entre les parties le xx/xx/2020.

L'OCCUPANT prend les lieux mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, et ne pourra exiger aucuns travaux ni aucune réparation de quelque nature et de quelque importance que ce soit pendant toute la durée de la convention. Il ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre la COMMUNAUTE pour erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, insalubrités, cas fortuit ou de force majeure, ou autre cause.

2 – DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux mis à disposition devront être utilisés exclusivement pour l'activité suivante d'économie circulaire : « Design, Upcycling, Recyclerie ».

En conséquence, il est expressément interdit à l'OCCUPANT d'exercer dans les lieux mis à disposition toute autre activité, connexe ou complémentaire, sans l'autorisation expresse, préalable et écrite de la COMMUNAUTE.

3 - DUREE

La présente convention est conclue et acceptée pour une **durée de 3 ans**, qui commencera à courir le **01 avril 2020 jusqu'au 31 mars 2023**, non renouvelable.

4 – REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle :

- **Gratuité de la redevance les 6 premiers d'activité soit du 01 avril 2020 au 30 septembre 2020 ;**
- **2 € HT / m² la deuxième moitié de la première année, soit du 01 octobre 2020 au 31 mars 2021 ;** tous droits et taxes, notamment la T.V.A. afférente à ladite redevance, au taux légal en vigueur étant à la charge du OCCUPANT qui s'y oblige ;

- **3 € HT / m² la deuxième année, soit du 01 avril 2021 au 31 mars 2022 ;** tous droits et taxes, notamment la T.V.A. afférente à ladite redevance, au taux légal en vigueur étant à la charge du OCCUPANT qui s'y oblige ;
- **4 € HT / m² la deuxième année, soit du 01 avril 2022 au 31 mars 2023 ;** tous droits et taxes, notamment la T.V.A. afférente à ladite redevance, au taux légal en vigueur étant à la charge du OCCUPANT qui s'y oblige.

La présente redevance sera payable par prélèvement mensuel le 25 de chaque mois à terme échu.

L'OCCUPANT s'oblige, simultanément à la signature des présentes, à signer, au profit du la COMMUNAUTE, un mandat de prélèvement SEPA du montant des redevances, sur le compte bancaire dont il est titulaire. Il s'oblige à maintenir ce mandat de prélèvement pendant toute la durée de la présente convention et, en cas de changement d'établissement détenteur du compte débité, il s'oblige à le notifier à la COMMUNAUTE, par lettre recommandée avec accusé de réception et à signer un nouvel ordre de prélèvement, à première demande de la COMMUNAUTE.

5 – DECLARATION DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT confirme :

- L'exactitude des indications concernant ladite entreprise telles qu'elles figurent en tête des présentes,
 - Qu'il, et/ou que son (ou ses) dirigeant(s), gérant, PDG, ..., ne sont pas et/ou n'ont jamais été en état de faillite, cessation de paiement, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, ou toutes autres procédures ou mesures de sauvegarde et qu'aucune de ces personnes ne se trouve dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre sa capacité ou ses pouvoirs. Dans le cas contraire, il s'oblige à fournir tous les éléments d'information permettant une totale transparence envers la COMMUNAUTE.
 - Tout changement d'état de l'OCCUPANT devra être notifié la COMMUNAUTE dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

L'OCCUPANT reconnaît expressément être entièrement responsable de ses choix techniques, commerciaux, comptables, juridiques, financiers, de stratégie d'entreprise et autres durant toute la durée d'occupation des locaux objet des présentes.
En aucun cas la responsabilité de la COMMUNAUTE ne pourra être recherchée à ce titre.

Enfin l'OCCUPANT fera son affaire de respecter la réglementation en matière d'aides *de minimis*, de sorte que le cumul des aides dont il bénéficie ne dépasse pas les seuils en vigueur.

6 – RELATIONS COMMUNAUTE/OCCUPANT

6.1 OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT entretiendra avec la COMMUNAUTE des relations suivies et sérieuses, il fera preuve de la meilleure volonté et d'une parfaite bonne foi. Il fournira la COMMUNAUTE tous les renseignements et documents nécessaires à la parfaite connaissance de sa situation. Il ne lui dissimulera aucun renseignement, aucune information ni aucun document, la COMMUNAUTE se réservant dans le cas contraire la faculté de mettre fin à la présente convention dans les conditions visées à l'article 15.

A cet effet, l'OCCUPANT devra :

- Remettre à la COMMUNAUTE, lors de sa demande d'hébergement une copie certifiée conforme de ses statuts et un original de son extrait d'immatriculation (« K bis ») ainsi que tous procès-verbaux, statuts modifiés et nouveaux extraits d'immatriculation dans le mois des modifications de ses statuts ou des structures de l'OCCUPANT s'il y a lieu.

- Fournir à la date anniversaire de la présente convention de manière systématique une attestation d'assurance multirisques et responsabilité civile professionnelle couvrant le local occupé,

6.2 OBLIGATION DE LA COMMUNAUTE

La COMMUNAUTE s'engage à assurer à l'OCCUPANT une jouissance paisible des locaux mis à disposition, dans le respect des présentes.

7 – CHARGES ET CONDITIONS

7.1 CHARGES

7.1.1 Abonnements

L'OCCUPANT, à son entrée dans les lieux, devra souscrire en son nom et à ses frais, les contrats avec les opérateurs de télécommunications et les fournisseurs d'énergie, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

En outre, il s'engage à payer les consommations de télécommunications et d'énergie, suivant les indications des compteurs individuels, ainsi que la location desdits compteurs.

Enfin, à son départ, il devra justifier à la COMMUNAUTE de la résiliation de ses abonnements et du paiement de toutes ses factures.

7.1.2 Impôts et taxes

L'OCCUPANT acquittera ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge et en supportera toutes les augmentations de telle sorte que la COMMUNAUTE ne soit jamais inquiétée à ce sujet. Il en justifiera le paiement à première réquisition de la COMMUNAUTE, notamment à l'expiration de la présente convention. La COMMUNAUTE acquittera la taxe foncière afférente au local mis à disposition.

7.2 CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

7.2.1 Surcharge des planchers et des bureaux

L'OCCUPANT devra respecter les charges tolérées par la résistance des planchers, et, en cas de doute, consulter les services techniques de la COMMUNAUTE.

7.2.2 Interdiction de vente publique de meubles ou autres

En aucun cas, il ne pourra être procédé dans les lieux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

7.2.3 Gardiennage

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de son local.

La responsabilité de la COMMUNAUTE ne pourra en aucun cas être engagée ou recherchée :

- en cas de vols, cambriolages ou actes délictueux dont l'OCCUPANT pourrait être victime dans les locaux mis à disposition,

- pour tous dommages causés aux biens propres de l'OCCUPANT ou sous sa garde, et/ou pour tous dommages causés aux biens, usagers, clients, fournisseurs, personnels, dans le cadre du fonctionnement de l'activité de l'OCCUPANT, même si l'origine des dommages provient du local mis à disposition et/ou de ses accessoires.

7.2.4 Réglementation

L'OCCUPANT s'engage expressément à :

- se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment ceux qui concernent la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail, en ce qui concerne l'OCCUPANT à l'intérieur des lieux mis à disposition, de façon à ce que la COMMUNAUTE ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet,
- se conformer rigoureusement pour son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux mis à disposition une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci. L'OCCUPANT s'engage et s'oblige à notifier à la COMMUNAUTE, par lettre RAR, les pièces justificatives de toute autorisation nécessaire et l'autorisation elle-même dans le délai de UN MOIS (1 mois) de son obtention.

8 - ENTRETIEN, REPARATIONS ET AMELIORATIONS

8.1 L'OCCUPANT s'oblige et s'engage à :

- assurer en permanence et à ses frais toutes les réparations et tout l'entretien nécessaires au maintien en parfait état des lieux des locaux mis à disposition, y compris les enduits, les revêtements de sols et de murs, de telle sorte que pendant toute la durée de la convention, ainsi qu'à son expiration et, plus généralement, à l'occasion du départ de l'OCCUPANT, les locaux soient rendus en parfait état d'entretien et de réparation
- installer, à ses frais, dans les locaux mis à disposition les extincteurs nécessaires et adaptés à l'activité spécifique de son entreprise. Un certificat concernant ses extincteurs complété par le rapport du bureau de contrôle validant les installations de sécurité sera produit par l'OCCUPANT à première demande
- effectuer, à ses frais, pendant le cours de l'occupation, toutes autres réparations et tous autres travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient résultant de dégâts ou sinistres commis de son propre fait ou du fait de tiers, quelle que soit leur origine, et à ce titre, réparer ou indemniser la COMMUNAUTE
- faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour le respect des normes de sécurité ou d'exercice de son activité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives
- obtenir également l'agrément express, préalable et écrit de la COMMUNAUTE avant toute mise en place de supports de publicité, enseignes, pré-enseignes et indications de ses activités
- utiliser les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.

8.2 L'OCCUPANT devra aviser immédiatement et par écrit la COMMUNAUTE de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux mis à disposition. Il devra également avertir la COMMUNAUTE de tout sinistre survenu dans les lieux mis à disposition, dans le délai de quarante-huit heures de sa survenance, et lui confirmer ledit sinistre par écrit au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans ce même délai de quarante-huit heures. Le tout à peine d'en être responsable s'il y avait négligence ou rétention d'information de sa part.

8.3 Seuls les travaux de maintenance relatifs au clos et au couvert du bâtiment et les réparations des équipements en place sans investissement majeurs seront pris en charge par la COMMUNAUTE,

à l'exception de ceux résultant d'une négligence, d'une défaillance de l'OCCUPANT ou d'un usage anormal. Il en sera ainsi de la réfection des aires de stationnement, espaces verts, voies d'accès, réseaux... résultants d'un usage non conforme à la destination de ces biens (Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs, article 7d, Code de l'environnement articles R224-41-4 à R224-41-9 sur l'entretien de chaudière).

8.4 L'OCCUPANT souffrira, sans indemnité et/ou réclamations, tous les travaux d'entretien ou d'amélioration jugés utiles ou nécessaires par la COMMUNAUTE et à effectuer dans les lieux mis à disposition ou à usage commun, sur leurs éléments d'équipements, sans pouvoir, qu'elle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance ou des charges.

8.5 L'OCCUPANT ne pourra opérer, sans l'accord express préalable et écrit de la COMMUNAUTE, aucune adjonction de quelque nature que ce soit, aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, ni aucun aménagement susceptible de modifier la distribution, la structure, le cloisonnement, ni aucun percement de murs, de parois et/ou d'ouverture, et ne pourra en particulier faire aucun travaux touchant au gros œuvre et à la partie indivise, modifier ou transformer les installations de chauffage et de conditionnement d'air, ni les canalisations de toute nature.

Le coût des travaux de modification autorisés, les honoraires d'architecte et autres frais afférents à ces travaux seront à la charge exclusive de l'OCCUPANT qui devra en régler directement le montant aux entreprises et à l'architecte. Avant de réaliser ces travaux, il devra nécessairement obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires.

Tous embellissements, travaux, améliorations, agencements ou cloisonnements y compris mobiles, réalisés par l'OCCUPANT dans les locaux mis à disposition, devront être remis dans l'état original de tout ou partie des locaux aux frais de l'OCCUPANT à la fin de la présente convention, et spécifiquement au jour de l'état des lieux de sortie du présent local sauf si la COMMUNAUTE exprime sa volonté de les acquérir et de les conserver en cet état, sans qu'aucune indemnité ne soit versée au bénéfice de l'OCCUPANT.

8.6 L'OCCUPANT s'oblige expressément à laisser pénétrer en tout temps dans les locaux mis à disposition, sur décision de justice, la COMMUNAUTE, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs, ouvriers, pour visiter, s'assurer de l'état des locaux, de leur nettoyage et entretien ; de même, pour le réparer et l'entretenir aux frais et risques de l'OCCUPANT si celui-ci ne remplissait pas les obligations précisées ci-dessus, et ce, huit jours après la mise en demeure restée sans effet sauf urgence caractérisée, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de redevance, quelle que soit la durée des travaux excéderait-elle 40 jours.

9 – DEMOLITION

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble ou partie de l'immeuble où se situent le local mis à disposition venait à être démoli, la présente convention d'occupation serait résolue de plein droit, sans indemnité à quiconque, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit à la charge de la COMMUNAUTE.

10 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

10.1 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé sur la Commune de La Rochelle par arrêté préfectoral n°12-2271 en date du 06 septembre 2012, relatif la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques

majeurs pour la commune de La Rochelle, arrêté mettant à jour l'arrêté préfectoral n°11-1338 du 18 avril 2011, et portant sur les risques suivants : effet thermique, effet de surpression, effet toxique.

La COMMUNAUTE déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

10. 2 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels a été prescrit sur la Commune de La Rochelle par arrêté préfectoral n°3119 en date du 27 décembre 2012 abrogeant l'arrêté préfectoral n°2038 du 26 juillet 2010, portant sur les risques suivants : érosion côtière, submersion marine.

Un état des risques fourni par la COMMUNAUTE de moins de six mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet demeure joint et annexé après mention.

La COMMUNAUTE déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

10.3. ÉTAT DES RISQUES

Un état des risques a été établi par la COMMUNAUTE en date du xx mars 2020 et demeure joint et annexé aux présentes.

10.4 RISQUES SISMIQUES

Un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010, entré en application le 1^{er} Mai 2011, a délimité des zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français.

Il est d'ores et déjà indiqué qu'en vertu de ce décret :

- l'ensemble de la Charente-Maritime est classé en zone de sismicité de type 2 (risque faible) ou de type 3 (risque modéré),

11 – ASSURANCES

L'OCCUPANT devra :

- faire assurer et tenir constamment assurés pendant tout le cours de la présente convention contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, les bris de glaces, à une Compagnie notoirement solvable, tout mobilier, matériel, marchandises, glaces, ainsi que leur déplacement ou leur remplacement, installations, embellissements, dans les lieux concédés ainsi que les risques locatifs, les risques inhérents aux activités autorisées dans les locaux objets de la présente convention, le recours des voisins et des tiers, et sa responsabilité civile personnelle, et plus généralement tous autres risques de façon à ce que la COMMUNAUTE ne soit jamais directement ou indirectement inquiétée ;
- obtenir l'extension de son assurance aux parties communes de l'immeuble dont dépendent les locaux concédés ;
- payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande de la COMMUNAUTE, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la COMMUNAUTE ;
- avant la remise des clés et annuellement, justifier à la COMMUNAUTE de la souscription de ces polices couvrant les risques sus énoncés et lui en remettre une copie, étant précisé que faute par l'OCCUPANT de souscrire, renouveler la police ou payer les primes y afférentes, la COMMUNAUTE se réserve le droit d'y faire procéder auprès de la Compagnie d'assurances couvrant les lieux concédés, et de réclamer à l'OCCUPANT le remboursement des primes correspondantes ;

Si l'activité exercée par l'OCCUPANT entraînait, soit pour la COMMUNAUTE, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'OCCUPANT sera tenu d'indemniser la COMMUNAUTE du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des voisins.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et plus généralement des biens avec en outre, pour la COMMUNAUTE, une indemnité compensatrice des redevances non perçues à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

L'OCCUPANT s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres aux lieux mis à disposition telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur à quelque époque que ce soit pendant la présente occupation, et/ou de la situation desdits lieux.

L'OCCUPANT et son assureur renoncent à exercer tout recours contre la COMMUNAUTE et ses assureurs.

La COMMUNAUTE devra faire assurer les locaux contre les risques lui incombant en sa qualité de propriétaire.

12 – CESSION - SOUS-LOCATION

Il est expressément interdit à l'OCCUPANT de sous louer tout ou partie des locaux mis à disposition et/ou de substituer qui que ce soit dans la jouissance de tout ou partie desdits lieux, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit, notamment par prêt, sous-location ou cession. Il est également interdit à l'OCCUPANT de les donner en location gérance ou en gérance libre de fonds de commerce.

Toutefois, l'OCCUPANT pourra solliciter exceptionnellement de la COMMUNAUTE une dérogation exceptionnelle dans l'exécution des présentes, par demande écrite, au moins 30 jours avant la date de l'évènement, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte aux conditions essentielles de la mise à disposition des locaux susvisés, et dans le respect des lois et règlements régissant les présentes. LA COMMUNAUTE reste libre d'y répondre favorablement ou pas, sans que cela ne puisse exempter l'OCCUPANT du strict respect des autres dispositions de la présente convention.

A cet effet, la COMMUNAUTE autorise à titre exceptionnel l'OCCUPANT à sous-louer une partie de l'atelier principal sur une superficie d'environ 410 m², à la société SOORÛZ pour le développement de sa nouvelle activité de recyclage de combinaisons néoprène. Néanmoins, le loyer de la sous-location ne peut en aucun cas dépasser celui de la location (prix au m² HT), afin d'éviter toute spéculation de la part de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT sera tenu responsable de l'activité qu'il autorise à son sous-locataire, et des dommages que ce dernier causerait sur le local objet des présentes. La COMMUNAUTE ne pourra être inquiétée.

13 – RENONCIATION A RECOURS

L'OCCUPANT et son assureur déclarent renoncer expressément à tout recours en responsabilité contre la COMMUNAUTE et ses assureurs, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont l'OCCUPANT pourrait être victime, directement ou indirectement, dans les lieux mis à disposition ou en cas de toute situation susceptible d'emporter la mise en œuvre des dispositions de l'article 1733 du Code Civil ;

- au cas où les lieux mis à disposition viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté de la COMMUNAUTE, la présente convention étant résiliée de plein droit et sans indemnités à quiconque ;
- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance de l'OCCUPANT par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, l'OCCUPANT devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la COMMUNAUTE
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, la COMMUNAUTE n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;
- et d'une manière générale, en cas de dommage quelconque, que l'origine de ce dernier provienne ou non des locaux et de ses équipements.

14 – LIBERATION DES LIEUX – ETAT DES LIEUX DE SORTIE – INDEMNITE – RESTITUTION DES CLES

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement avec l'OCCUPANT au plus tard le jour de la restitution des clés à la COMMUNAUTE. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'OCCUPANT. Le règlement des sommes éventuellement dues de ce chef par celui-ci à la COMMUNAUTE aura lieu à la première demande de cette dernière.

L'OCCUPANT devra rendre, à son départ, les locaux conformes à l'état des lieux d'entrée réalisé contradictoirement entre les parties, ainsi que tous les travaux et installations réalisés par l'OCCUPANT, en parfait état d'entretien, de réparations et de travaux de toute nature, sans préjudice du droit réservé à la COMMUNAUTE d'exiger, sauf pour les travaux autorisés par lui préalablement à leur réalisation, la remise dans l'état original de tout ou partie des locaux aux frais de l'OCCUPANT.

La remise des clefs par l'OCCUPANT et leur acceptation par la COMMUNAUTE ne portera aucune atteinte au droit de cette dernière de répéter contre l'OCCUPANT le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et/ou les clauses de la présente convention. Le règlement des sommes éventuellement dues de ce chef par l'OCCUPANT à la COMMUNAUTE aura lieu dans le délai d'un mois de la demande qui lui sera faite par cette dernière.

L'OCCUPANT s'engage à laisser le local présentement loué libre de sa personne et de ses biens à l'issue de la présente convention, ou à l'occasion de son départ anticipé, et sans qu'il soit besoin de notification de la part de la COMMUNAUTE. Tout maintien dans les lieux de l'OCCUPANT, personne ou biens, à l'expiration du délai ci-dessus fixé, rendra l'OCCUPANT redevable d'une indemnité pour occupation précaire-fixée forfaitairement à CENT EUROS (100,00 €) par jour; en aucun cas le paiement de cette indemnité ne pourra être considéré comme valant accord tacite de maintien dans les lieux et sans préjudice pour la COMMUNAUTE de poursuivre l'expulsion de l'OCCUPANT par tous moyens qu'il jugera utiles.

15 – DROIT DE RESILIATION

15. 1 DROIT DE RESILIATION UNILATERALE

La COMMUNAUTE se réserve la faculté de résilier à tout moment la présente convention, sans indemnité à quiconque, pour un motif tiré d'un intérêt général. A défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Administratif de Poitiers statuera à la requête de la partie la plus diligente.



En outre, la présente convention sera résiliée immédiatement et de plein droit par la COMMUNAUTE, dans les cas suivants :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement de la redevance ou des charges aux termes convenus
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs, ou en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition, résultant de troubles voisinages constatés par décision de justice passée en force de chose jugée.
- de manière générale, en cas de manquement par L'OCCUPANT à ses obligations au titre de la présente convention

Si, au mépris de cette clause, l'OCCUPANT refusait de quitter immédiatement les lieux, La COMMUNAUTE entend saisir le juge des référés auquel il reviendra, par ordonnance, de mettre en œuvre les mesures nécessaires à l'encontre de l'OCCUPANT.

15. 2 DROIT DE RESILIATION PAR L'OCCUPANT

Si l'OCCUPANT décide de libérer les locaux avant la date ci-dessus indiquée, il devra impérativement en informer la COMMUNAUTE par lettre recommandée avec Accusé Réception, trois mois au moins avant son départ. A défaut, la COMMUNAUTE se réserve le droit de réclamer le montant de la redevance correspondant.

15.3 DROIT DE RESILIATION CONJOINT

Les Parties peuvent décider, d'un commun accord, de résilier la présente convention avant le terme fixé, dans les conditions fixées à l'article 15 dans le respect des lois et règlements régissant les présentes.

16 – AVENANT

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un accord express entre les Parties, formalisé par voie d'avenant ; l'ensemble des clauses initiales inchangées demeurant applicable.

17 – LITIGES

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de résoudre leur différend à l'amiable. En cas de désaccord persistant, et après épuisement des voies amiables, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal de Grande Instance de La Rochelle.

18 – DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, l'OCCUPANT fait élection de domicile dans les lieux mis à sa disposition, la COMMUNAUTE à l'adresse indiquée aux fins des présentes.

Fait et passé à LA ROCHELLE, en quatre exemplaires, le

Pour la Communauté,
d'Agglomération de La Rochelle,
Monsieur Jean-Luc ALGAY,
En sa qualité de Vice-président

Pour la S.A.S. LA MATIERE

Monsieur Julien DURANCEAU,
En sa qualité de Président.

Envoyé en préfecture le 13/03/2020

Reçu en préfecture le 13/03/2020

Affiché le 13/03/2020

SLO

ID : 017-241700434-20200312-DEVECO_2020_17-AR