Affichée le : Notifiée le :



Envoyé en préfecture le 01/12/2022

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022

ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR

SLO

Titre: COMMUNE DE DOMPIERRE SUR MER - ZAC DE LA GARE - CONCESSION TEMPORAIRE D'OCCUPATION AU PROFIT DE LA SOCIETE PLASTYM

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 10 juin 2021 donnant délégation d'attribution au Président pour la durée de son mandat, notamment en matière de Développement économique,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-9 et L 5211-10,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 17/07/2020 de délégation de fonction et de signature donnée à Monsieur Jean-Luc ALGAY, notamment en matière de Développement économique;

Considérant que dans le cadre de la ZAC multi-sites de Dompierre-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a acquis, par acte notarié du 19 novembre 2009, l'ensemble immobilier occupé par la Société PLASTYM, situé rue de la Gare à Dompierre-sur-Mer, cadastré section AE n° 812 et 814 pour une superficie totale de 3 956 m²;

Considérant qu'un contrat de concession temporaire d'occupation d'une durée d'un an environ a été consenti à la Société PLASTYM, depuis le 19 novembre 2009, et renouvelé chaque année depuis cette date, pour l'occupation de cet ensemble immobilier dans lequel elle exerce son activité de fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques.

Considérant que le dernier contrat viendra à échéance le 18 novembre 2022.

Considérant par ailleurs que, l'entreprise PLASTYM devant quitter le site afin de permettre la réalisation de la dernière tranche de la ZAC, et que dans ce cadre un prêt à usage à titre gratuit sera signé entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la société Plastym sur l'ensemble immobilier appartenant à l'EPFNA et dans lequel il est précisé que cette concession devra prendre fin au plus tard le 01 novembre 2024, date à laquelle l'entreprise aura quitté le site dans le cadre d'un transfert de ses activités qui pourra être mise en œuvre soit, au sein du Parc d'Activités de Corne Neuve où une parcelle de terrain a été réservée à cet effet soit, via l'achat ou la location d'un bien sur le marché privé.

Recu en préfecture le 01/12/2022

Un nouveau contrat pourrait être consenti à la Société PLASTYM jusqu'au 01/11/2024, moyennant une redevance mensuelle de 2 1 quatre-vingt-cinq euros).

DÉCIDE

Article 1:

De consentir un nouveau contrat de concession temporaire d'occupation à compter du 19/11/2022 jusqu'au 01/11/2024, dans les termes et conditions ci-dessus énoncées ;

Article 2:

D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les documents nécessaires à l'exécution de cette décision ;

Article 3:

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

Article 4:

Les conseillers communautaires seront informés de cette décision dès son entrée en vigueur et il en sera rendu compte à la prochaine réunion du Conseil communautaire.

Fait à La Rochelle, le

2 9 NOV. 2022

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

VICE-PRÉSIDENT

P.J. / Contrat de concession et état des risques

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. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.

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 ».

Hôtel de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 6 rue Saint-Michel - CS 41287 - 17000 La Rochelle CEDEX 02 Tél. : 05 46 30 34 00 - accueil@agglo-larochelle.fr

agglo-larochelle.fr

Reçu en préfecture le 01/12/2022 SLOW

Publié le 01/12/2022

ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR



Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022

SLOW

ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR

CONCESSION TEMPORAIRE D'OCCUPATION

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 16 juillet 2020, arrêté du Président du 17 juillet 2020 et décision du Président n° DEVECO-2022-72 du XXXXXXX, dont une copie certifiée conforme et exécutoire demeurera annexée aux présentes après mention.

Ci-après dénommée "LA COMMUNAUTE"

D'UNE PART

Et :

la **S.A. PLASTYM**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Rochelle sous le numéro B 321 606 246, dont le siège social est situé Route de la Gare à Dompierre-sur-Mer (17139),

Représentée par Monsieur François-Xavier FAVRE, 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 »

Recu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La SCP DIERES MONPLAISIR-LEBEAU-DAOULAS, notaires associés, a déposé une Déclaration d'Intention d'Aliéner relative à la vente de l'ensemble immobilier à usage industriel situé route de la Gare à Dompierre-sur-Mer, cadastré BS n°82 (anciennement cadastré section AE n° 812 et 814) pour une superficie totale de 3 956 m², appartenant à la SA PLASTYM).

Ce bien étant situé dans le périmètre de la ZAC multi sites de Dompierre-sur-Mer, dont le dossier de création et le dossier de réalisation ont été respectivement approuvés par délibérations du Conseil Communautaire des 11 Juillet 2006 et 28 Septembre 2007, et conformément aux objectifs du droit de préemption édictés par l'article L 210-1 du Code de l'Urbanisme, l'acquisition de cet ensemble immobilier s'impose donc pour la constitution des réserves foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a décidé, par délibération du 2 Octobre 2009, d'acquérir ce bien par exercice de son droit de préemption.

Un premier contrat de concession temporaire d'occupation dudit ensemble immobilier a été consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la Société PLASTYM, pour une période d'un an, du 19 Novembre 2009 au 18 Novembre 2010.

Puis ont suivi douze autres contrats, d'une durée d'un an environ, accordés par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle aux termes de délibérations et décisions du Président en date des 21 Octobre 2010, 17 Novembre 2011, 25 Octobre 2012, 21 novembre 2013, 10 novembre 2014, 24 septembre 2015, 16 novembre 2016, 9 novembre 2017, 6 novembre 2018, 14 novembre 2019, 26 novembre 2020 et, 6 octobre 2021.

Le dernier contrat arrivant à échéance le 18 novembre 2022, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a décidé d'accorder à la société PLASTYM par décision du Président, un nouveau contrat de concession temporaire d'occupation jusqu'au 31/10/2024, pour permettre le transfert de l'activité eu égard à l'avancée de la ZAC multi-sites et notamment de la réalisation de la dernière tranche de celle-ci.

La présente concession temporaire d'occupation a donc pour but de régir les relations entre la Société PLASTYM et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour l'occupation temporaire de l'ensemble immobilier sis route de la Gare à Dompierre-sur-Mer.

Cette concession devra prendre fin au plus tard le 01 novembre 2024 date à laquelle l'entreprise aura quitté le site dans le cadre d'un transfert de ses activités qui pourra être mise en œuvre soit, au sein du Parc d'Activités de Corne Neuve où une parcelle de terrain a été réservée à cet effet soit, via l'achat ou la location d'un bien sur le marché privé.

Quelle que soit l'option retenue, la Société PLASTYM s'engage à en informer la Communauté d'Agglomération au plus tard le 31/03/2023 de son choix définitif.

Aussi, la présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités de cette mise à disposition de locaux.

Recu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



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:

- Un ensemble immobilier à usage industriel, comprenant un bâtiment industriel d'une superficie approximative de 1 122 m²,
- Situé sur une parcelle cadastrée section BS n°82 d'une superficie totale de 3 956 m².

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.

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 (sauf travaux liés aux clos et couvert cf. 8.3).

2 - <u>DUREE</u>

L'occupation est consentie du 19 novembre 2022 au 01 novembre 2024.

De convention expresse entre les parties, la présente concession temporaire d'occupation est expressément exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux.

3 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux mis à disposition devront être utilisés exclusivement pour une activité de fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques, ainsi qu'à l'exercice de l'activité d'ingénierie et études techniques de la Société PLASTYM DEVELOPPEMENT, à l'exclusion de toute autre activité.

Il est précisé que la SA PLASTYM sera seule titulaire et responsable des droits et obligations afférents à la présente concession temporaire d'occupation.

Ce titre n'est pas constitutif de droits réels et ne peut donc être cédé à un tiers, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (vente, sous-location, location, prêt gratuit ou non, ...), en totalité ou pour partie.

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.

4 - REDEVANCE

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

Recu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022

le 01/12/2022

2 185 € HT (deux mille cent quatre-vingt-cinq euros), tous droib on the control of the control

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 de la Communauté une autorisation de prélèvement automatique du montant de la redevance, sur le compte bancaire dont il est titulaire. Il s'oblige à maintenir cette autorisation pendant toute la durée de la présente concession temporaire d'occupation et, en cas de changement d'établissement détenteur du compte débité, il s'oblige à le notifier à la Communauté par lettre recommandée avec accusé de réception et à signer un nouvel ordre de prélèvement à première demande de la Communauté.

Si ce prélèvement ne pouvait se réaliser et à défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de la redevance ou de ses accessoires, l'Occupant sera tenu, si bon semble à la Communauté, au paiement d'un intérêt de retard calculé sur la base d'un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France en vigueur au jour de l'exigibilité de la redevance augmentée de trois points, à compter de ladite échéance et jusqu'à complet paiement. L'intérêt s'entend hors taxes, toutes taxes en sus à la charge du Concessionnaire.

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 reconnait 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 :

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



Remettre à la COMMUNAUTE, lors de sa demande d'hébe 10:10171241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR 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'électricité, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

En outre, il s'engage à payer les consommations de télécommunications et d'électricité, 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:

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 :

Recu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



en cas de vols, cambriolages ou actes délictueux dont l'OCCV DA 017-241700434-20221129 DEVECO_2022_72-AR 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 quarantehuit heures. Le tout à peine d'en être responsable s'il y avait négligence ou rétention d'information de sa part.

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



8.3 Seuls les travaux de grosses réparations relatifs au clos et au couver 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.

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

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



ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR

10.2 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

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 17/11/2022 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 inquiété;
- 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.

Recu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



L'OCCUPANT s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propre 10 1017 241700434-2022 1129 DEVECO_2022_72-AR telles qu'elles résultent des textes législatifs et règlementaires 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, souslocation ou cession. Il est également interdit à l'OCCUPANT de les donner en location gérance ou en gérance libre de fonds de commerce.

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

Recu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022

du droit réservé à la COMMUNAUTE d'exiger, sauf pour les travaux auto 100 100 1017-241700434-20221129 DEVECO_2022_72-AR

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 résilié immédiatement et de plein droit par la COMMUNAUTE, dans les cas suivants:

- Lancement des travaux de la ZAC sur ledit ensemble immobilier, moyennant un préavis de trois mois,
- 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, en respectant un préavis d'un mois au moins avant son départ. A défaut, la COMMUNAUTE se réserve le droit de réclamer le montant de la redevance correspondant.

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022

ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR

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 Administratif de Poitiers.

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 trois exemplaires, le

Pour la Communauté, d'Agglomération de La Rochelle, Pour la SA PLASTYM,

Monsieur Jean-Luc ALGAY, En sa qualité de Vice-président **Monsieur François-Xavier FAVRE** En sa qualité de Président.

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Etat des risques et polluti Publié le 01/12/2022 Publié le 01/12/2022



! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

	Cet état est établi sur la base des infor				
n°		du I I		mis à jour le	1 1
	Adresse de l'immeuble	code postal ou Inse	ee	commune	
	6316 avenue de la gare, 17139 Domp	pierre sur mer			
	Situation de l'immeuble au	regard d'un ou p	lusieurs plans de _l	prévention	des risques
na	turels (PPRN)				
	L'immeuble est situé dans le périme	ètre d'un PPR N		¹ oui	non X
	prescrit	anticipé	approuvé	date	26022019
	¹ Si oui, les risques naturels pris en	considération sont lié	sà:		
	, , ,	inondations	autres		
>	L'immeuble est concerné par des pres	criptions de travaux dan	s le rèalement du PPRN	² oui	non X
	² Si oui, les travaux prescrits ont éte	·		oui	non X
	от от, тое потоем р . соот от			5	
	L'immeuble est situé dans le périn	nètre d'un autre PPR	N	¹ oui	non X
	prescrit	anticipé	approuvé	date	1 1
	¹ Si oui, les risques naturels pris en	considération sont lié	sà:		
		inondations	autres		
>	L'immeuble est concerné par des pres	criptions de travaux dan	s le rèalement du PPRN	² oui	non X
	² Si oui, les travaux prescrits ont éte		ŭ	oui	non X
	, 1				
				-	
	Situation de l'immeuble au	regard d'un plan	de prévention des	s risques m	niniers (PPRM
>	Situation de l'immeuble au L'immeuble est situé dans le périmètre		de prévention des	s risques m	niniers (PPRM
>			de prévention des		
	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit	d'un PPR M anticipé		³ oui	
	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit ³ Si oui, les risques naturels pris en con	d'un PPR M anticipé		³ oui	
	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit 3 Si oui, les risques naturels pris en con mouv	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain	approuvé autres	³ oui date	non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit 3 Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans	approuvé autres	³ oui date	non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit 3 Si oui, les risques naturels pris en con mouv	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans	approuvé autres	³ oui date	non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit 3 Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans	approuvé autres s le règlement du PPRM	³ oui date ⁴ oui oui	non X I I non X non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de po	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque	³ oui date ⁴ oui oui es technolog	non X I I non X non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque	³ oui date 4 oui oui s technolog	non X non X non X non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit 3 Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des prese 4 Si oui, les travaux prescrits ont été réa	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque	³ oui date 4 oui oui s technolog	non X non X non X non X
>	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit 3 Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc 4 Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre 5 Si oui, les risques technologiques pris effet toxique	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans lisés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription son	³ oui date 4 oui oui s technolog ouvé 5 oui t liés à :	non X non X non X non X non X
> >	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre Si oui, les risques technologiques pris effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans lisés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique d'exposition aux risques	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription son effet de surpression s d'un PPR T approuvé	³ oui date 4 oui oui s technolog ouvé 5 oui t liés à :	non X non X non X non X iques (PPRT) non X
> > > > > > > > > > > > > > > > > > > >	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presca Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre si oui, les risques technologiques pris effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre L'immeuble est situé en secteur d'expre	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique d'exposition aux risques opriation ou de délaisser	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription son effet de surpression s d'un PPR T approuvé	³ oui date 4 oui oui s technolog ouvé 5 oui t liés à : oui oui	non X non X non X non X iques (PPRT) non X non X
> > > > > > > > > > > > > > > > > > > >	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre Si oui, les risques technologiques pris effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre toxique L'immeuble est situé dans le périmètre L'immeuble est situé en secteur d'expre	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans lisés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique d'exposition aux risques opriation ou de délaisser	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription son effet de surpression s d'un PPR T approuvé ment	³ oui date 4 oui oui s technolog ouvé 5 oui t liés à : oui oui 6 oui	non X non X non X non X iques (PPRT) non X non X non X non X
> > > > > > > > > > > > > > > > > > > >	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre L'immeuble est situé en secteur d'expre L'immeuble est situé en zone de presc Si la transaction concerne un logement	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique d'exposition aux risques opriation ou de délaisser ription ent, les travaux prescrits	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription sont effet de surpression s d'un PPR T approuvé ment s ont été réalisés	³ oui date 4 oui oui ss technolog ouvé 5 oui t liés à : oui oui 6 oui oui	non X non X non X non X iques (PPRT) non X non X non X non X non X non X
> > > > > > > > > > > > > > > > > > > >	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre Si oui, les risques technologiques pris effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre d'immeuble est situé dans le périmètre L'immeuble est situé en secteur d'expre L'immeuble est situé en zone de presc Si la transaction concerne un logem Si la transaction ne concerne pas ur auxquels l'immeuble est exposé ainsi de	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique d'exposition aux risques opriation ou de délaisser ription ent, les travaux prescrits n logement, l'information que leur gravité, probabil	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription sont effet de surpression s d'un PPR T approuvé ment s ont été réalisés	³ oui date 4 oui oui s technolog ouvé 5 oui t liés à : oui oui 6 oui	non X non X non X non X iques (PPRT) non X non X non X non X
> > > > > > > > > > > > > > > > > > > >	L'immeuble est situé dans le périmètre prescrit Si oui, les risques naturels pris en con mouv L'immeuble est concerné par des presc Si oui, les travaux prescrits ont été réa Situation de l'immeuble au reg L'immeuble est situé dans le périmètre Si oui, les risques technologiques pris effet toxique L'immeuble est situé dans le périmètre toxique L'immeuble est situé dans le périmètre L'immeuble est situé en secteur d'expre	d'un PPR M anticipé sidération sont liés à : ement de terrain criptions de travaux dans disés ard d'un plan de pr d'étude d'un PPR T pre en considération dans l' effet thermique d'exposition aux risques opriation ou de délaisser ription ent, les travaux prescrits n logement, l'information que leur gravité, probabil	approuvé autres s le règlement du PPRM révention des risque escrit et non encore appr arrêté de prescription sont effet de surpression s d'un PPR T approuvé ment s ont été réalisés	³ oui date 4 oui oui ss technolog ouvé 5 oui t liés à : oui oui 6 oui oui	non X non X non X non X iques (PPRT) non X non X non X non X non X non X

Reçu en préfecture le 01/12/2022

Publié le 01/12/2022



ID: 017-241700434-20221129-DEVECO_2022_72-AR

page **2**/2

	Situation de l'imme	euble au regard du	zonage sismigue	e règlementaire						
>	L'immeuble se situe dar zone 1 très faible			zone 4 moyenne	zone 5 forte					
				r	,,,,,					
	Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon									
>	L'immeuble se situe dar	ns une commune à pote	ntiel radon classée er	n niveau 3	oui	non X				
	Information relative	e à la pollution de :	sols							
>	Le terrain est situé en so	ecteur d'information sur	les sols (SIS)		oui X	non				
	Information relativ	e aux sinistres inde	emnisés par l'ass	surance suite à	une catastrophe	N/M/T*				
			* catastrophe r	naturelle minière d	ou technologique					
>	L'information est mentio	nnée dans l'acte de ven	ite		oui	non X				
Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte										
	Plan local d'urbanisme intercommunal - Agglo La Rochelle (agglo-larochelle.fr)									

 vendeur / bailleur
 date / lieu
 acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr