



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P020_2021

Date : 01/02/2021

OBJET : Pôle de Proximité de la Vallée de l'Ouve - Convention d'occupation de locaux situés 19 avenue Division Leclerc à St Sauveur le Vicomte

Exposé

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin et à la réorganisation de ses services, il a été souhaité de revoir les conventions de mise à disposition des locaux sis 19 avenue Division Leclerc 50390 SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE, appartenant à la commune de SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE, dont étaient précédemment locataires la Communauté de communes de la Vallée de l'Ouve et le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée de l'Ouve, établissements intégrés dans la Communauté d'Agglomération Le Cotentin. Il est proposé de conclure une convention d'occupation unique en fusionnant les baux existants ; le loyer annuel correspondant à l'addition des loyers précédents au 1^{er} janvier 2018.

Afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont convenues de ce qui suit :

Type de convention

Convention de mise à disposition de locaux d'une durée de 10 ans, à compter du 1^{er} juillet 2018.

Etat des lieux

S'agissant d'une continuité de mise à disposition, il n'est pas procédé à un nouvel état des lieux.

Entretien

La jouissance des locaux mis à la disposition implique le maintien en bon état d'entretien de ceux-ci, à la charge de l'occupant, ainsi que la réparation ou le remplacement de toute

dégradation occasionnée du fait de l'activité, même celles dues à l'usure normale et à la vétusté.

Loyer

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 17 236 €, indexée sur l'indice des loyers de l'activité tertiaire (ILAT) établi par l'INSEE (base 1^{er} trimestre 2017).

Charges diverses

L'occupant reversera une redevance annuelle au titre de sa participation aux dépenses d'eau, d'électricité, de chauffage, calculée proportionnellement à la surface occupée.

L'occupant versera une redevance annuelle au titre de sa participation au remboursement des contrats de maintenance et de contrôle des installations, des extincteurs et du système de télésurveillance, calculée proportionnellement à la surface occupée.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération DEL2020_180 du 8 décembre 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Sauveur-le-Vicomte en date du 25 avril 2019 décidant la régularisation des baux précédemment signés avec la Communauté de communes de la Vallée de l'Ouve et avec le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Saint-Sauveur-le-Vicomte pour l'occupation des locaux sis 19 avenue Division Leclerc,

Considérant le projet de convention ci-annexé,

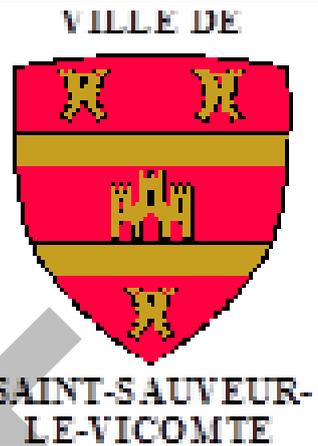
Décide

- **De renouveler** l'occupation des locaux administratifs sis 19 avenue Division Leclerc par les services de la Communauté d'Agglomération, à compter du 1^{er} juillet 2018, selon les conditions fixées dans le projet de convention sus-visé,
- **De dire** que les crédits afférents sont prévus et inscrits au budgets suivants :
 - budget principal 40001 – compte 60611, ligne de crédit 56902,
 - budget principal 40001 – compte 60612, ligne de crédit 56903,
 - budget principal 40001 – compte 60621, ligne de crédit 56904,
 - budget principal 40001 – compte 6132, ligne de crédit 56455,
 - budget annexe services communs 40017 – compte 60611, ligne de crédit 58336,
 - budget annexe services communs 40017 – compte 60612, ligne de crédit 58342,
 - budget annexe services communs 40017 – compte 60621, ligne de crédit 58349,
 - budget annexe services communs 40017 – compte 6132, ligne de crédit 58382,

- **D'autoriser** le Vice-Président ou le Conseiller Délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision.

Le Président,

David MARGUERITTE



**Convention d'occupation de locaux situés dans le bâtiment sis
19 Avenue Division Leclerc SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE**

Entre les soussignés :

La commune de Saint-Sauveur-le-Vicomte, représentée par son Maire, Monsieur Eric BRIENS, agissant en cette qualité et en vertu d'une délibération n° 2019/CM/041 du Conseil Municipal en date du 25 avril 2019,

Ci-dessous désignée « le propriétaire »

D'une part,

Et

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, dont le siège est à CHERBOURG-EN-COTENTIN (50100), Hôtel Atlantique, Boulevard Félix Amiot, identifiée au SIREN sous le numéro 200067205, représentée à l'acte par Monsieur Frédéric LEQUILBEC, agissant en sa qualité de conseiller délégué de ladite Communauté d'Agglomération, nommé à cette fonction par arrêté n° A118_2020 de Monsieur David MARGUERITTE, Président, en date du 23 octobre 2020, devenue exécutoire le 29 octobre 2020,

Monsieur LEQUILBEC est spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une décision n° XXX en date du XXX, devenue exécutoire le XXX

Ci-dessous désigné « l'occupant »

d'autre part,

Préambule :

Suite à la création de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin et à la réorganisation des services, il a été souhaité de revoir les conventions de mise à disposition des locaux sis 19 Avenue Division Leclerc, 50390 SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE, appartenant à la commune de SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE, dont étaient précédemment locataires la Communauté de communes de la Vallée de l'Ouve et le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Vallée de l'Ouve, établissements intégrés dans la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.

Afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont convenues de ce qui suit :

Article 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition à la Communauté d'Agglomération Le Cotentin des locaux situés dans l'enceinte de l'immeuble, sis 19 Avenue Division Leclerc, 50390 SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE.

Article 2 : Désignation des locaux :

La mise à disposition porte sur les locaux désignés ci-dessous, l'ensemble étant au rez-de-chaussée :

Pôle de proximité (boulevard LECLERC)

- Accueil, pour une surface de	28,30
- Bureau 1	10,04
- Bureau 2	15,25
- Bureau 3	13,10
- Bureau 4	21,45
- Bureau 5	11,96
- Bureau 6	21,09
- Bureau 7	11,68
- Archives 1	7,56
- Archives 2	7,16
- WC	6,80
- WC 2	1,91
- Dégagement accueil	30,92
- Espace photocopies	6,04
- Salle des sessions	97,94
- Cafeteria	10,52
- Hall arrière	7,76
- Bureau des permanences	8,90
- Bureau du RAM (Relais Assistants Maternels)	19,89
- Salle du RAM	60,46
- W.C. près du RAM	12,05
- Dégagement RAM	19,36

Superficie de

430,14 m²

Article 3 : Destination des locaux :

3-1 Usage

L'occupant s'engage à n'utiliser les locaux mis à sa disposition que dans le cadre de ses missions, à savoir administration publique et accueil petite enfance. Toute utilisation différente de ces locaux devra avoir reçu l'accord préalable écrit du propriétaire.

3-2 Etat des lieux d'entrée :

S'agissant d'une continuité de mise à disposition, il n'est pas procédé à un nouvel état des lieux.

Article 4 : Conditions d'utilisation

La présente convention est faite aux clauses et conditions d'utilisation que l'occupant s'oblige à exécuter, à savoir :

4-1 : Cession du droit d'occupation

L'occupant ne pourra en aucun cas céder son droit d'occupation, ni sous-louer tout ou partie des locaux, objet de la présente convention.

4-2 : Dispositions relatives à la sécurité

Le propriétaire s'engage à mettre à la disposition du preneur des locaux conformes à la réglementation et à les maintenir en conformité avec cette réglementation. Le propriétaire prend en charge, le cas échéant, la maintenance des extincteurs, des alarmes et installations électriques, des portes automatiques et sectionnelles et des blocs de secours.

L'occupant fera son affaire de toute obligation législative et réglementaire concernant l'hygiène et la sécurité du travail et d'une manière générale les conditions d'exercice de ses activités. Il s'engage à contrôler les entrées et sorties des agents, des usagers et autres personnes accueillies et à veiller à ce que les règles de sécurité soient respectées.

4-3 : Entretien – aménagements - travaux

La jouissance des locaux mis à la disposition implique le maintien en bon état d'entretien de ceux-ci, à la charge de l'occupant, ainsi que la réparation ou le remplacement de toute dégradation occasionnée du fait de l'activité, même celles dues à l'usure normale et à la vétusté.

La présente mise à disposition est consentie aux conditions et charges habituelles en la matière et notamment :

- se conformer aux lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne l'ordre public, l'hygiène, le travail et les bonnes mœurs,
- se conformer, pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'abstenir d'exercer dans les locaux toute activité soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière.

Aussi, l'occupant veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble et du voisinage ne soient troublés en aucune manière par son fait ou celui des usagers.

Il renoncera à tout recours contre le propriétaire du fait de troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers.

L'occupant ne pourra élever aucune réclamation contre le propriétaire en raison des dégâts causés par cas fortuit ou force majeure.

L'occupant ne pourra modifier les lieux qu'avec le consentement préalable et écrit du propriétaire. Ces travaux feront l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du propriétaire.

4-4 : Exercice du droit du propriétaire

L'occupant s'engage à maintenir pendant toute la durée de l'occupation la possibilité d'accès des agents municipaux et de leurs mandataires à l'intérieur du local. En conséquence, les changements de serrure ne pourront être effectués que par les services techniques municipaux.

Le propriétaire se réserve le droit de faire procéder à une visite de l'établissement par une commission de sécurité.

6-2 : Charges d'énergie

L'occupant des locaux sis 19 Avenue Division Leclerc versera une redevance annuelle au propriétaire au titre de sa participation aux dépenses d'eau, d'électricité et de chauffage :

- la redevance relative aux dépenses d'électricité est indexée sur le prix du kW/h et calculée proportionnellement à la surface occupée
- la redevance relative aux dépenses de gaz est indexée sur le prix du kW/h et calculée proportionnellement à la surface occupée
- la redevance relative aux dépenses de l'eau sera calculée proportionnellement à la surface occupée.

Cette redevance sera calculée proportionnellement à la surface occupée à titre privatif (430,14 m²) et devra être acquittée auprès de Monsieur le Receveur de la Ville de Saint Sauveur le Vicomte, au plus tard un mois après réception de la facture.

6-4 : Contrats de maintenance

L'occupant versera une redevance annuelle au propriétaire au titre de sa participation au remboursement du coût des contrats de maintenance et de contrôle des installations, des extincteurs, du système de télésurveillance :

- Montant de la redevance : 289,20 € HT

Cette redevance est calculée proportionnellement à la surface occupée à titre privatif et devra être acquittée auprès de Monsieur le Receveur de la Ville de Saint Sauveur le Vicomte, au plus tard un mois après réception de la facture.

Article 7 : Durée

La présente convention d'occupation est consentie pour une durée de 10 ans à compter du 01 Juillet 2018.

Dans le cas où le preneur n'aurait plus l'utilisation des locaux loués ou que le bailleur souhaite reprendre possession des locaux, pour quelque cause que ce soit le présent bail serait résilié, à charge de prévenir le bailleur ou l'utilisateur par simple lettre recommandée six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours

Article 8 : Modalités de résiliation

Chaque partie aura la faculté de dénoncer cette convention par lettre recommandée avec accusé de réception en observant un préavis égal à trois mois.

Cette autorisation est susceptible d'être révoquée à tout moment, pour tout motif d'intérêt général, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, par le propriétaire.

En plus des conditions précisées ci-dessus, en cas de non-respect par l'occupant d'une quelconque obligation contenue dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi, par le propriétaire, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter l'obligation non exécutée et restée sans effet.

Article 9 : Restitution des locaux

L'état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées au propriétaire.

A l'expiration de la convention, l'occupant devra rendre en bon état d'entretien et de réparation locative les lieux loués. L'occupant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif et remettre les clés des lieux loués au propriétaire.

Dans l'hypothèse où l'occupant ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du propriétaire, le propriétaire fera chiffrer le montant desdites réparations et les facturera à l'occupant qui s'engage alors à le lui régler sans délai.

L'occupant laissera toutes les améliorations, travaux et embellissements apportés aux locaux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au propriétaire, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, auquel l'occupant serait tenu.

Article 10 : Litiges

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les signataires décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux.

En cas d'échec, les litiges relèveront de la compétence du Tribunal Administratif de Caen 3, rue Arthur Le Duc 14000 Caen.

Fait à Saint Sauveur le Vicomte, le

Pour le Président,
Le Conseiller Délégué,

Frédéric LEQUILBEC

Le Maire,

Éric BRIENS