

Publié le 19/07/2022



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

Délégation faite au Président

Réf. : P285_2022

Date : 12/07/2022

**OBJET : Convention d'occupation précaire – Bâtiment administratif Zone des Costils,
parcelle AS 21 50340 LES PIEUX**

Exposé

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est propriétaire d'un bâtiment situé Zone des Costils - parcelle AS 21, sur la commune de Les Pieux.

Cette parcelle, d'une superficie de 3 265 m², comprend un parking d'une cinquantaine de places (dont 2 réservés aux PMR) et des espaces plantés ; le terrain est partiellement clos.

Le bâtiment quant à lui, d'une superficie d'environ 590 m², est constitué de deux niveaux : le rez de chaussée d'environ 380 m² et un étage pour environ 210 m².

Ce bâtiment, anciennement à usage de locaux administratifs pour les agents de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, est inoccupé depuis plusieurs années et est voué à être détruit.

En attendant la démolition, le Crédit Agricole Mutuel de Normandie - Agence des Pieux, représenté par Monsieur E. PIOGET, a fait la demande pour l'occuper partiellement et provisoirement, le temps des travaux de réhabilitation de ses locaux, du 1^{er} septembre 2022 au 30 juin 2023 avec possibilité de renouvellement. La société occupera seulement 460 m² de locaux ainsi que le parking sur lequel elle installera un bungalow équipé d'automates.

Il convient donc de signer une convention d'occupation précaire avec le Crédit Agricole Mutuel de Normandie.

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 n°DEL2022_050 du 5 avril 2022 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°4,

Vu la délibération n°DEL2022_090 du 28 juin 2022 fixant le montant de la redevance annuelle pour l'occupation temporaire de la parcelle AS 21 située aux Pieux (50340) - Zone des Costils,

Vu l'article L.145-5-1 du Code de commerce,

Décide

- **De signer** la Convention d'Occupation Précaire avec la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie, Société Coopérative à capital variable, dont le siège social est situé à CAEN, 15 Esplanade Brillaud de Laujardière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le n°478 834 930, pour l'occupation de la parcelle AS 21 à LES PIEUX (50340) et notamment d'une partie du bâtiment,
- **De dire** que le descriptif du bien et les modalités d'occupation sont définis dans la convention ci-annexée,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

PRÉAMBULE :

La Communauté d'Agglomération du Cotentin est propriétaire d'un bâtiment situé Zone des Costils – parcelle AS 21. Ce dernier, inoccupé depuis plusieurs années, est voué à être détruit. En attendant la démolition, le Crédit Agricole Mutuel de Normandie – Agence des Pieux, a fait la demande pour l'occuper provisoirement, le temps des travaux de réhabilitation de ses locaux.

Il convient donc de signer une convention d'occupation précaire avec cette société.

Aussi,

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La **Communauté d'agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 Cherbourg-en-Cotentin, représentée par M. Jean-François LAMOTTE, en sa qualité de Président de la Commission de Territoire des Pieux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Dénommée ci-après « le propriétaire »,
D'une part,

ET

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE**, Société civile coopérative à capital variable, dont le siège est à CAEN CEDEX 4 (14050), 15 esplanade Brillaud de Laujardière, identifiée au SIREN sous le numéro 478834930 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE est représentée à l'acte par Monsieur E. PIOGER, Responsable d'Activité au sein du Crédit Agricole Normandie, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur A. MARRET, Directeur des Finances, du Pilotage et des Moyens logistiques et technologiques au sein du Crédit Agricole Normandie, en date à CAEN, du 23 avril 2019, dont copie est annexée à l'acte. Monsieur A. MARRET ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes par suite d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur P. DELHEURE, Directeur Général du Crédit Agricole Normandie, avec faculté de subdélégation, en date à CAEN du 8 avril 2019, dont copie est annexée à l'acte.

Dénommée ci-dessous « l'occupante »,
D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

Article 1 : Désignation

Article 1.1 : Bien immobilier

La Communauté d'Agglomération du Cotentin met à disposition de la société Crédit Agricole Mutuel de NORMANDIE qui l'accepte, le bien situé 2 VC ZI Les Costils 50340 LES PIEUX, parcelle cadastrée AS 21.

La parcelle, d'une superficie de 3 265 m², comprend un parking d'une cinquantaine de places (dont 2 réservés aux PMR) et des espaces plantés ; le terrain est partiellement clos.

Le bâtiment quant à lui, d'une superficie d'environ 590 m², est constitué de deux niveaux :

- le rez de chaussée, environ 380 m², composé d'un SAS d'entrée, de 15 bureaux, d'une salle de réunion, d'un local à archives, d'un espace d'accueil avec escalier desservant l'étage, et de deux espaces sanitaires
- l'étage qui comprend 6 bureaux, un local technique, une salle de pause, pour environ 210 m² et deux espaces sanitaires.

Les plans sont joints en annexes.

La Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie occupera seulement 460 m² de locaux ainsi que le parking sur lequel elle installera un bungalow équipé d'automates.

Tel que le bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques attachées, sans exceptions ni réserves.

La Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie ayant la qualité d'occupant à titre précaire ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L.145-1 et R.145-1 et suivants du Code de commerce ou du fermage et du métayage tel qu'il résulte des articles L.411-1 et D.410-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

L'occupante est toujours réputée avoir connaissance des locaux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

Les locaux sont mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, sans aucune garantie.

Article 2 : Destination

L'occupante ne pourra exercer dans les locaux loués que l'activité de « BANQUE ET ASSURANCES, ET DE TOUTES ACTIVITES CONNEXES OU COMPLEMENTAIRES à l'exclusion de tous autres commerces ».

L'occupante devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux conformément aux lois, règlements et prescriptions pouvant s'y rapporter, et plus généralement respecter le code du travail. L'occupant(e) devra également faire son affaire personnelle des réclamations éventuelles de tiers relatives à son activité.

L'occupante aura à sa charge l'ensemble des fluides (électricité, eau, téléphonie...) et se chargera des démarches pour l'ouverture des compteurs, lignes...

Article 3 : Durée

Les locaux objets des présentes sont mis à disposition pour une durée de 10 mois : la convention prendra effet à compter du 1^{er} septembre 2022 et jusqu'au 30 juin 2023, avec possibilité de renouvellement par simple lettre 1 mois avant la date de fin.

Il est précisé que la motivation du présent bail étant la réalisation de travaux dans l'immeuble habituellement occupé par l'occupante sis à Les Pieux 50340, 4 rue Centrale.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par les parties moyennant un préavis de 2 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 4 : Redevance

Conformément à la délibération n° XXX en date du XXX, la présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 40 € du m² utilisé, à savoir :

460 m² x 40 € = 18 400 € annuel soit 1533.33 € mensuel.

Article 5 : Assurances

L'occupante souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, un contrat garantissant au minimum les risques locatifs et les risques de responsabilité civile vis-à-vis des tiers, du propriétaire pour les locaux mis à disposition ainsi que pour son contenu.

L'occupante devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de la convention, acquitter régulièrement les primes et cotisations et remettre une attestation d'assurance à la date anniversaire de la convention au propriétaire sans qu'il en soit fait la demande.

Spécialement, l'occupant(e) devra adresser au propriétaire, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurances souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par l'occupant(e) entraînerait, soit pour le propriétaire, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, l'occupant(e) serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le propriétaire contre toutes réclamations des tiers.

L'occupante s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux mis à disposition, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur, que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurance ou un défaut d'assurance de la part de l'occupante, celui-ci sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des locaux mis à disposition.

- Le propriétaire fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire des locaux mentionnés à l'article 1.

Article 6 : État des lieux

L'occupante s'engage à prendre le bien dans l'état où il se trouve lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, ou un tiers mandaté par eux, lors de l'entrée en jouissance des lieux, et annexé aux présentes ou à défaut conservé par chacune des parties.

A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le propriétaire et l'occupant(e).

Un état des lieux sera établi dans les mêmes conditions à l'échéance de la présente mise à disposition.

Il sera procédé, en présence de l'occupant(e), à une pré-visite au plus tard un mois avant l'expiration ou la résiliation de la présente convention.

Cette pré-visite comportera le relevé des opérations à effectuer incombant à l'occupante. L'état des lieux de sortie constatera si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

L'occupante devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le propriétaire pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant à l'occupante.

Si l'occupante manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront supportés par l'occupante.

Article 7 : Entretien

L'occupante devra tenir les lieux en bon état d'entretien. Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par la force majeure, sont à la charge de l'occupante.

Les notices explicatives et les dossiers de contrôle et de maintenance sont joints en annexe.

Les grosses réparations demeurent la charge du propriétaire, sauf si elles sont rendues nécessaires par un défaut d'exécution de l'occupante des obligations lui incombant.

L'occupante devra immédiatement avertir le propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.

Article 8 : Cession, sous-location

L'occupante ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder les droits qu'il tient de la présente convention.

De même, il est interdit à l'occupant de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même à titre gracieux et précaire.

Toute cession ou sous-location consentie au mépris de cette clause constitue un motif de résiliation des présentes.

Article 9 : Destruction

Si les locaux mis à disposition venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, la convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité.

En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, l'occupante pourra demander soit la continuation de la convention avec une diminution de la redevance soit sa résiliation totale.

Article 10 : Clause résolutoire

En cas d'inexécution, totale ou partielle, par l'occupant de l'une ou l'autre de ses obligations contractuelles, notamment à défaut de paiement des redevances à leurs échéances, le propriétaire aura la faculté de résilier de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire à l'occupant ou à son représentant légal de régulariser sa situation.

Article 11 : Restitution des locaux

L'occupante rendra le bien mis à disposition au terme de la convention ou au jour du déménagement si celui-ci le précède, en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Si l'occupante se maintient indûment dans les lieux après expiration d'un délai d'un mois à compter de l'échéance, il encourait une astreinte de 100 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base de la redevance majorée de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire territorialement compétent.

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où l'occupante aura remis l'ensemble des clés des locaux mis à disposition au propriétaire ou à son mandataire.

Article 12 : Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant de la présente convention pour l'occupante constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible

Article 13 : Rapports techniques

Article 13.1 : État des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble *n'est pas* situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble *n'est pas* situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble *n'est pas* situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

La commune se trouve en zone 3.

Article 13.2 : Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Article 13.3 : Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique n'a pas été établi au regard de la vétusté du bâtiment. **La Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie en est informée et est en accord avec cette modalité.**

Article 15 : Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2019 et applicable dès le 25 mai 2018 (R.G.P.D.), vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement

de vos données ou encore de limitation de traitement. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Vous pouvez, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer vos droits en adressant un courrier par voie postale : Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Délégué à la Protection des Données - 10, Place Napoléon - 50100 Cherbourg-en-Cotentin ou en envoyant un mail à dpd@cherbourg.fr.

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur www.cnil.fr.

Article 16: Contentieux

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente (Tribunal judiciaire de Cherbourg-en-Cotentin).

Article 17 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en son siège social sus-indiqué.

Fait, à **XXXX**, en deux exemplaires originaux, le **XXXX**.

Pour la communauté d'agglomération
Du Cotentin, le **XX**ème vice-président,

Pour Caisse Régionale de
Crédit Agricole Mutuel de Normandie

XXXX

Monsieur PIOGER E

Pièces jointes :

- Plans locaux mis à disposition,
- **État des lieux,**
- Notices explicatives et dossiers de contrôle et de maintenance des équipements,
- État des risques et pollutions.