



DECISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : n° P74_2020

Date : le 02 mars 2020

OBJET : Pôle de Proximité des Pieux – Zone des Hauts vents – Convention de mise à disposition – Comité Social et Economique (CSE) SNEF Nucléaire Ouest

Exposé

Par mail du 29 janvier 2020, la représentante du Comité Social et Economique (CSE) de l'entreprise SNEF Nucléaire Ouest, située Rue Lech Walesa à Equeurdreville-Hainneville 50120 Cherbourg-en-Cotentin, confirmait son intention d'occuper le local n°8 du bâtiment A situé sur la parcelle cadastrée AO 32, Zone des Hauts Vents 50340 Les Pieux, du 28 au 30 avril 2020.

Cette location de 3 jours d'une salle de réunion prendra effet selon les termes de la convention de mise à disposition jointe à la présente décision et selon les conditions tarifaires définies dans la délibération 2007-115 de la Communauté de Communes des Pieux : « Patrimoine – Les Pieux – Zone des Hauts Vents – Parcelle AO 32- Locations temporaires ».

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 l'arrêté du Préfet de la Manche du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu la délibération n° DEL2019_001 du 7 février 2019 portant délégation de pouvoir du Conseil au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin – Modification n° 4,

Vu la demande du CSE de la SNEF en date du 29 janvier 2020,

Décide

- **De signer** la convention jointe à la présente décision avec le CSE de la SNEF, Rue Lech Walesa à Equeurdreville-Hainneville 50120 Cherbourg-en-Cotentin,

- **De dire** que cette location prend effet du 28 au 30 avril 2020 selon les conditions tarifaires de la délibération 2007-115 de la Communauté de Communes des Pieux : « Patrimoine – Les Pieux – Zone des Hauts Vents – Parcelle AO 32- Locations temporaires »,
- **D'autoriser** le Vice-Président ou le Conseiller Délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision.

LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN





Convention de mise à disposition

Locaux à usage de salle de réunion – Zone des Hauts Vents LES PIEUX (50340)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté d'Agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 CHERBOURG-EN-COTENTIN, représentée par Monsieur Johan DENIAUX, en sa qualité de Président de la Commission de Territoire des Pieux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin n° 048-2017 en date du 6 février 2017.

Ci-après dénommée « le bailleur »,
D'une part,

ET

Le **CSE (Comité Social et Economique) SNEF Nucléaire Ouest** dont le siège social est situé 87, rue des Aygalades 13015 Marseille, SIRET n°389 574 740 00020, représenté par Mme Nathalie ALBERT, secrétaire du CSE SNEF Nucléaire Ouest situé Rue Lech Walesa à Equeurdreville-Hainneville 50120 Cherbourg-en-Cotentin.

Dénommée ci – dessous « le preneur »
D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Article 1 : Désignation

Le bailleur donne à titre de convention d'occupation au preneur, qui accepte, le local ci-après désignés :

Le local à usage de salle de réunion, dénommé salle n°8, situé dans le bâtiment « A » - parcelle cadastrée AO 32 – 27, rue Froide - Commune de LES PIEUX (50340), formant le lot 7 du lotissement artisanal « les Hauts Vents » autorisé par arrêté préfectoral du 4 Mars 1981.

Il est précisé que le local est d'une superficie totale de 24 m² sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités.

S'il y a lieu, les parties communes (hall d'accueil, couloirs et sanitaires) sont utilisables par le preneur.



Article 2 : Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de trois jours, du mardi 28 au jeudi 30 avril 2020 inclus.

Il est précisé ici que la présente convention n'est en aucune façon soumise aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce pas plus qu'aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

Article 3 : Destination des lieux

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement professionnel.

Le preneur déclare vouloir y accueillir une réunion. Il s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation pour pouvoir exercer régulièrement sa profession dans les locaux loués.

La présente convention n'étant pas soumise aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, le preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 145-47 et suivants du code de commerce pour solliciter l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires.

Article 4 : État des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au présent contrat de location.

Article 5 : Loyer

Le preneur est tenu de verser au bailleur le loyer fixé par la délibération n° 115-2007 du Conseil Communautaire réunit le 14 décembre 2007 reconduit par la délibération n°2017-269 du Conseil de la Communauté d'Agglomération réunit le 7 décembre 2017, étant précisé que la zone des Hauts Vents n'est pas assujettie au paiement de la T.V.A.

Il s'élève à la date de prise de possession des lieux, à **30,48 € (trente euros et quarante-huit centimes) par jour soit 91,44 € (quatre-vingt-onze euros et quarante-quatre centimes) pour les trois jours de location.**

Le loyer s'entend avec les charges comprises, c'est à dire comprenant la fourniture d'électricité et d'eau.



Article 6 : Dépôt de garantie

Le preneur est dispensé du versement d'un dépôt de garantie.

Article 7 : Cession, sous-location

La présente convention ne peut faire l'objet d'aucune cession ou sous-location sous peine de révocation immédiate si ce n'est un successeur dans le commerce du preneur, auquel cas le preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire tant pour le règlement de la redevance, que pour les obligations résultant de la présente convention.

En cas de cession, le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession.

Article 8 : Assurances

Le preneur s'engage à faire assurer ses mobiliers, matériels, marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'engage à justifier à toute demande du bailleur du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

Les éventuelles surprimes qui seraient imposées au bailleur du fait de l'activité du preneur seront supportées par ce dernier.

Article 9 : Obligations des parties

Le bailleur s'engage à :

- remettre au preneur un local décent en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éventuels équipements mentionnés au présent contrat, en bon état de fonctionnement ;
- assurer au preneur la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (grosses réparations de l'immeuble).

Le preneur s'engage à :

- respecter la destination des locaux loués ;
- exploiter lui-même les lieux ;
- user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat ;



- tenir les lieux, objet de la présente convention, constamment garnis de meubles, de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement de la redevance et des accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions, clauses et charges de la présente convention ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le local ;
- ne pas transformer les locaux sans l'accord préalable et écrit du bailleur ;
- assurera la charge des réparations dites locatives et d'entretien locatif ;
- rendre les lieux en bon état.

Article 10 : Réparation et travaux dans l'immeuble

Le preneur s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du bailleur et sous contrôle de l'architecte de ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge du preneur.

De convention expresse, les éventuelles améliorations apportées par le preneur seront la propriété du bailleur sans indemnité à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

Par dérogation à l'article 1724 du code civil, le preneur souffrira, quelque gêne que cela lui cause, toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ou diminution de loyers, quels qu'en soient la durée et l'importance et même si cette durée dépasse 40 jours.

Il est rappelé que le présent bail, non soumis aux dispositions du statut du bail commercial, engendre une mise à disposition des locaux préfabriqués en l'état au jour de l'entrée dans les lieux.

Article 11 : Destruction des lieux

Dans l'hypothèse où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 12 : Diagnostics techniques - État des risques naturels et technologiques

Article 12.1 : Amiante

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique, qui imposent au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage industriels ou commerciaux, par un contrôleur technique, un technicien de la construction ou un organisme agréés, lesquels feront connaître leur diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante et son état de conservation.

Selon les résultats dudit diagnostic, les propriétaires doivent procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux amiantifères, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait d'amiante.

En l'espèce, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux et déclare renoncer à ce qu'un diagnostic amiante soit effectué, sans jamais pouvoir exercer un recours contre le propriétaire.

Article 12.2 : Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le preneur déclare renoncer à ce qu'un diagnostic de performance énergétique soit effectué, sans jamais pouvoir exercer un recours contre le propriétaire.

Article 12.3 : État des risques naturels et technologiques

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare que la Commune de LES PIEUX est recensée dans l'édition 2014 (dernière édition connue) du dossier départemental des risques majeurs comme présentant un risque connu d'érosion marine et nucléaire, dans l'édition DIREN de l'Atlas régional des zones inondables (mis à jour en 2004), n'est pas inscrite dans le périmètre de prescription d'un plan de prévention des risques naturels, a fait l'objet, en 1999, de six arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, et est inscrite dans le périmètre particulier d'intervention du site nucléaire de Flamanville.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Le bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

Le preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Article 13 : Clause résolutoire

À défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de la redevance ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de CAEN.

Tous les frais engendrés, y compris les frais d'huissier, de déménagement, etc...par une défaillance du preneur seront à sa charge pleine et entière.

La résiliation interviendra de plein droit et d'office, sans aucun préavis ni formalité et sans aucune indemnité au profit du preneur, en cas de liquidation judiciaire du preneur.

Article 14 : Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit domicile à l'adresse de son siège. En cas de changement, il s'engage à communiquer au preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais.

Le preneur déclare élire domicile à l'adresse de son siège social.

Fait, aux Pieux, en deux exemplaires originaux, le/..0/2020.

Pour le CSE SNEF Nucléaire Ouest
La Secrétaire,

Pour la Communauté d'Agglomération du
Cotentin,
Le Président de la Commission de
Territoire des Pieux

Mme Nathalie ALBERT.

M. Johan DENIAUX.