



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

### Délégation faite au Président

**Réf. : P460\_2022**

**Date : 13/12/2022**

**OBJET : Convention d'occupation précaire de l'extension du parcours du golf de Fontenay-sur-Mer**

### Exposé

Considérant que le passage à 18 trous du parcours de golf de Fontenay-sur-Mer renforcerait son attractivité, la Communauté de Communes de la Région de Montebourg (l'EPCI), aux droits de laquelle s'est substituée la Communauté d'Agglomération du Cotentin, a décidé de porter la réalisation des travaux d'extension dudit golf.

A cet effet, l'EPCI a signé, en date du 1<sup>er</sup> avril 2008, un bail emphytéotique avec la SCI BAVESCHIEN, propriétaire du golf, afin de pouvoir réaliser cette opération.

L'EPCI refacture à l'exploitant du golf une redevance annuelle égale au remboursement de l'annuité de l'emprunt réalisé par le Cotentin pour l'opération (soit 15 705 € HT par an) plus le montant du loyer acquitté à la SCI. Le montant du loyer est indexé sur l'indice à la construction avec une hausse annuelle minimum de 3 % et le montant de l'annuité de l'emprunt susmentionnée (15 705 €).

L'exploitation du golf de Fontenay-sur-Mer ayant été confiée par la SCI Baveschien propriétaire de la première partie du parcours et du club house à la société EGS, il est convenu de signer une convention d'occupation précaire entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la société EGS reprenant les conditions fixées dans le bail emphytéotique signé avec la SCI Baveschien en allongeant la durée afin de respecter l'engagement du remboursement de la totalité du capital emprunté et des frais financiers liés à cet emprunt à l'EPCI.

Le Conseil Communautaire, lors de sa séance du 6 décembre 2022, a fixé le montant de la redevance pour 2022 et les conditions d'évolution de ce montant.

**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\_195 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 fixant les conditions financières pour la convention d'occupation temporaire du golf de Fontenay-sur-Mer,

### **Décide**

- **De confier**, dans le cadre d'une autorisation d'occupation précaire, l'exploitation de l'extension du parcours du golf de Fontenay-sur-Mer à la société EGS qui gère les 9 premiers trous du parcours ainsi que le club house et les zones d'entraînement,
- **D'autoriser** son délégataire à signer la convention d'occupation précaire et 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](http://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 DE L'EXTENSION DU PARCOURS DU GOLF DE FONTENAY SUR MER

---

### PRÉAMBULE :

Considérant que le passage à 18 trous du parcours de golf de Fontenay-sur-mer renforcerait son attractivité, la Communauté de Communes de la Région de Montebourg (l'EPCI), aux droits de laquelle s'est substituée la Communauté d'Agglomération du Cotentin, a décidé de porter la réalisation des travaux d'extension dudit golf.

A cet effet, l'EPCI a signé, en date du 1<sup>er</sup> avril 2008, un bail emphytéotique avec la SCI BAVESCHIEN, propriétaire du golf, afin de pouvoir réaliser cette opération.

L'EPCI refacture à l'exploitant du golf une redevance annuelle égale au remboursement de l'annuité de l'emprunt réalisé par Le Cotentin pour l'opération (soit 15 705 € HT par an) plus le montant du loyer acquitté à la SCI. Le montant du loyer est indexé sur l'indice à la construction avec une hausse annuelle minimum de 3% et le montant de l'annuité de l'emprunt susmentionnée (15 705 €).

L'exploitation du golf de Fontenay sur Mer ayant été confiée par la SCI Baveschien propriétaire de la première partie du parcours et du club house à la société EGS, il est convenu de signer une convention d'occupation précaire entre la Communauté d'Agglomération et la société EGS reprenant les conditions fixées dans le bail emphytéotique signé avec la SCI Baveschien en allongeant la durée afin de respecter l'engagement du remboursement de la totalité du capital emprunté et des frais financiers liés à cet emprunt à l'EPCI.

**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 Mme Odile THOMINET, en sa qualité de Vice-Présidente en charge de la valorisation du patrimoine et des équipements touristiques et de loisirs, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision n° XXX en date du XXXX.,

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

**ET**

La **société EGS** au capital de XXX €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXX sous le numéro XXX, dont le siège social est à XXX, et représentée aux fins des présentes par XXX, agissant en sa qualité de XXX et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

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

## **IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT**

### **Article 1 : Désignation du bien immobilier**

La communauté d'agglomération du Cotentin met à disposition de la société EGS qui l'accepte les terrains d'implantation de l'extension à 18 trous du golf de la Presqu'île du Cotentin situé à Fontenay sur Mer (50310) Ferme de la Garenne, La Dune, parcelles cadastrées section D n° 37, 366, 204, 206, 207, 216, 218, 341, 344 pour 23ha48a93ca faisant l'objet d'un bail emphytéotique signé par le propriétaire avec la SCI Baveschien et section D n° 34 et 35 appartenant au propriétaire pour 1ha65a90ca.

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 société EGS 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.**

### **Article 2 : Destination**

Les biens faisant l'objet de la présente convention devront être consacrés par l'occupant à l'exploitation de son activité golfique.

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

### **Article 3 : Durée**

Les locaux objets des présentes sont mis à disposition pour une durée équivalente à la durée du bail emphytéotique signé par la communauté de Communes de Montebourg puis repris par la Communauté d'agglomération du Cotentin avec la SCI Baveschien. La durée du bail était de 25 ans jusqu'au 31 mars 2033. Il a été prolongé de 3 ans jusqu'au 31 mars 2036 par avenant du 20 février 2013 puis de 8 mois par avenant du 30 avril 2021, soit jusqu'au 30 novembre 2036.

En conséquence, la présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 jusqu'au 30 novembre 2036.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par les parties moyennant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Article 4 : Redevance**

Conformément à la délibération de la Communauté de Communes de la Région de Montebourg en date du 31 janvier 2008, la présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de 21 106,21 euros HT pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023. La révision annuelle est calculée sur la variation prévue de l'indice de révision du coût de la construction publiée à l'INSEE. L'indice de révision sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant celle de la révision. L'indice de base sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit 1 886.

Toutefois, la révision annuelle sera au minimum égale à trois pour cent l'an (3%/an).

Le montant des redevances s'établit sur la base du tableau suivant :

Période		Loyer initial	Part SCI Baveschien	Part pour la CA	Augmentation 3 %	Nouveau Loyer
01/04/2022	31/12/2022	16 147,73	4 368,98	11 778,75		
01/01/2023	31/12/2023	22 014,73	6 309,73	15 705,00	660,44	22 675,17
01/01/2024	31/12/2024	22 675,18	6 970,18	15 705,00	680,26	23 355,44
01/01/2025	31/12/2025	23 355,44	7 650,44	15 705,00	700,66	24 056,10
01/01/2026	31/12/2026	24 056,10	8 351,10	15 705,00	721,68	24 777,78
01/01/2027	31/12/2027	24 777,79	9 072,79	15 705,00	743,33	25 521,12
01/01/2028	31/12/2028	25 521,12	9 816,12	15 705,00	765,63	26 286,75
01/01/2029	31/12/2029	26 286,76	10 581,76	15 705,00	788,6	27 075,36
01/01/2030	31/12/2030	27 075,36	11 370,36	15 705,00	812,26	27 887,62
01/01/2031	31/12/2031	27 887,63	12 182,63	15 705,00	836,63	28 724,26
01/01/2032	31/12/2032	28 724,26	13 019,26	15 705,00	861,73	29 585,99
01/01/2033	31/12/2033	29 585,99	13 880,99	15 705,00	887,58	30 473,57
01/01/2034	31/12/2034	30 473,57	14 768,57	15 705,00	914,21	31 387,78
01/01/2035	31/12/2035	31 387,77	15 682,77	15 705,00	941,63	32 329,40
01/01/2036	31/11/2036	29 635,28	15 239,03	14 396,25		

#### **Article 5 : Taxe sur la valeur ajoutée**

Le propriétaire déclare vouloir soumettre la mise à disposition de ce bien à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260-6 du Code Général des Impôts. En conséquence, la redevance ci-dessus s'entend hors taxe.

#### **Article 6 : 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'occupante 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'occupante entraînerait, soit pour le propriétaire, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, l'occupante 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.

Les biens sont mis à la disposition tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances et servitudes sans exception ni réserve, sans garantie de contenance.

Un état des lieux du parcours de 9 trous 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'occupante.

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'occupante, 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 la personne désignée par le propriétaire dont les honoraires seront supportés par l'occupante.

### **Article 7 : Entretien**

L'occupante devra tenir les lieux en bon état d'entretien conformément à sa destination et selon les règles de droit commun. Elle jouira du bien en bon père de famille, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations et seulement à usage de golf, activités annexes et réserve foncière nécessaire à l'activité principale, sans pouvoir leur donner autre destination.

L'occupante aura la possibilité de faire tous aménagements nécessaires pour l'entretien ou l'amélioration du terrain de golf. Il pourra y construire des bâtiments à titre provisoire ou définitif, le tout en respectant les autorisations administratives nécessaires. En fin de convention, les aménagements et constructions éventuelles réalisés par l'occupante reste acquis au propriétaire et cela sans indemnité au profit de l'occupante.

### **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 biens 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 biens**

L'occupante rendra le bien mis à disposition au terme de la convention 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 majoré 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 arrêté son activité golfique sur les terrains.

### **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 a ou 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**

Sans objet

### **Article 14 : 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](mailto: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](http://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 Cherbourg-n-Cotentin, en deux exemplaires originaux, le 12 décembre 2022

Pour la communauté d'agglomération  
du Cotentin, la 6<sup>ème</sup> vice-président,

Pour la Société EGS,

Odile THOMINET

Gildard BEUVE

### **Pièces jointes :**

- **État des risques et pollutions**