

Publié le 13/12/2024



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

Délégation faite au Président

Réf. : P498_2024

Date : 06/12/2024

OBJET : École de Besneville - Signature d'une convention d'occupation temporaire du domaine public

Exposé

Le service commun du Pôle de Proximité de la Vallée de l'Ouve, crée par convention du 05 février 2019, administre les établissements scolaires maternels et élémentaires du territoire, dont l'école de Besneville. Il règle à ce titre l'ensemble des dépenses d'investissement et de fonctionnement (charges de personnel, charges à caractère général...).

Par délibération du 27 juin 2019, le Conseil communautaire a autorisé l'acquisition auprès de plusieurs communes de biens immobiliers, dont les groupes scolaires. L'école de Besneville est concernée par cette cession.

Il est nécessaire de régir la situation de l'école dans l'attente de la cession effective. La précédente convention ayant expiré, il convient d'en prévoir une nouvelle, suivant les mêmes dispositions.

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°DEL2024_144 du 26 septembre 2024 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°8,

Vu la convention de service commun du 05 février 2019,

Vu la délibération n°DEL2019_092 du 27 juin 2019 relative à la cession de biens immobiliers par les communes membres au profit de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Décide

- **De signer** avec la commune de Besneville une convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'école de Besneville,
- **De dire** que les modalités d'occupation du bien ainsi que la durée, sont définies 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 TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

PRÉAMBULE :

L'ancienne communauté de communes de la Vallée de l'Ouve avait dans ses compétences le fonctionnement des écoles primaires et assurait à ce titre les charges afférentes. La communauté d'agglomération du Cotentin a décidé, par délibération du 24 mai 2017, de restituer cette compétence aux communes. Ainsi, concernant l'école de Besneville, un procès-verbal daté du 06 novembre 2019 a acté cette restitution en pleine propriété à la commune.

Le service commun du pôle de proximité de la Vallée de l'Ouve, créé par convention du 05 février 2019, administre les établissements scolaires maternels et élémentaires du territoire, dont l'école de Besneville. Il règle à ce titre l'ensemble des dépenses de fonctionnement (charges à caractère général, intérêts des emprunts, charges de personnel, etc...) et l'ensemble des dépenses d'investissement (travaux intérieurs et extérieurs, acquisition de matériels et mobilier, remboursement du capital des emprunts, etc...).

Par délibération du 27 juin 2019, le conseil communautaire a autorisé l'acquisition auprès de plusieurs communes de plusieurs biens immobiliers, dont des groupes scolaires. L'école de Besneville est concernée par cette cession.

Aussi, la présente convention d'occupation temporaire vise à régir la situation de ce bâtiment, dans l'attente de son transfert effectif au profit de la Communauté d'agglomération. Ses dispositions annulent et remplacent celles de toute convention antérieure relative au même objet.

Aussi,

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La commune de Besneville, dont le siège social est situé 5 Route des Ecoles 50390 BESNEVILLE, et représentée aux fins des présentes par M. LAFOSSE Michel, agissant en sa qualité de maire et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la loi et des statuts.

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

ET

La Communauté d'agglomération du Cotentin dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 Cherbourg-en-Cotentin, représentée par Mme LEROSSIGNOL Françoise, en sa qualité de Présidente de la Commission de Territoire de la Vallée de l'Ouve, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision XXX en date du XXX

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

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la commune de Besneville autorise la Communauté d'agglomération du Cotentin à occuper les locaux définis à l'article 2.

Cette convention est soumise aux règles de la domanialité publique et dépend pour son exécution des dispositions conventionnelles définies ci-dessous.

Article 2 : Désignation

Les locaux objets de la présente convention se situent à Besneville, sur les parcelles cadastrées A319p, 928p et 318 (plans joints en annexe). Il s'agit d'un groupe scolaire, situé 3 route des écoles sur ladite commune, d'une surface de 327 m², comprenant deux classes, un bloc sanitaire, une salle de réunion, deux préaux et un plateau sportif.

L'occupant est toujours réputée avoir connaissance de ces 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.

En conséquence, l'occupant n'est admis à réclamer aucune réduction de redevance ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, d'omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

Article 3 : Nature de l'autorisation

La présente convention est conclue sous le régime des occupations du domaine public non constitutives de droits réels.

Elle est donc régie par les seules règles du droit administratif, notamment des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques et, sauf dispositions expresses contraires, échappe aux règles en matière de location.

Ainsi, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables et la convention n'accorde aucun droit à la propriété commerciale.

Article 4 : Durée

La présente convention est conclue dans l'attente du transfert effectif de propriété au profit de la Communauté d'agglomération du Cotentin, pour une durée de trois ans commençant à courir le 01 janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2026.

Toute reconduction tacite est exclue. La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de l'occupant, transmise au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois avant son expiration.

Article 5 : Destination des locaux

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront être consacrés par l'occupant à l'usage exclusif de l'école maternelle et primaire.

Étant précisé que l'occupant doit occuper personnellement les locaux mis à disposition et ne peut en aucun cas en disposer au profit de tiers, la présente convention n'étant pas constitutive de droits réels ainsi qu'il est précisé ci-dessous (article 15).

Article 6 : Modalités d'exploitation

L'occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls les locaux attribués par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.

Tout au long de la durée de la convention, l'occupant s'engage en outre à maintenir les locaux occupés dans un bon état de propreté.

Article 7 : État des lieux

L'occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, s'agissant d'un bien géré dans le cadre du service commun. Un état des lieux d'entrée pourra être réalisé.

Il sera procédé, en présence de l'occupant, 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'occupant. Elle pourra donner lieu à un état des lieux de sortie.

Article 8 : Redevance

S'agissant d'un service public qui bénéficie gratuitement à tous, et conformément à l'article L.2125-1 du CG3P, cette mise à disposition ne fait pas l'objet du paiement d'une redevance.

Article 9 : Répartition des charges

L'occupant acquittera, conformément à la convention et au règlement de service commun, l'ensemble des dépenses de fonctionnement (charges à caractère général, intérêts des emprunts, charges de personnel, etc...).

Toutefois, compte tenu des contrats souscrits par le propriétaire sur l'ensemble du site (intégrant, en sus de l'école, la cantine, l'ancienne mairie et deux logements communaux) l'occupant sera redevable au propriétaire de dépenses fixées de la manière suivante :

- Fioul : 71% des dépenses de l'ensemble des bâtiments communaux
- Électricité ancienne école de filles : totalité de la dépense

- Électricité ancienne école de garçons : 58% de la consommation du bâtiment école-mairie-cantine
- Eau : 24% de la consommation du bâtiment école-mairie-cantine
- Entretien des chaudières école des filles et école des garçons : 50% de la facture communale
- Entretien du terrain de sport

Il est précisé que l'agglomération prend directement en charge l'entretien des extincteurs.

Le propriétaire supportera tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les locaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature.

Article 10 : Assurances

L'occupant 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 mis à disposition ainsi que pour son contenu.

L'occupant 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 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 entraînerait, soit pour le propriétaire, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, l'occupant serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le propriétaire contre toutes réclamations des tiers.

L'occupant 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'occupant, 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 2.

Article 11 : Conservation du bien

L'occupant veille à la conservation des locaux mis à disposition et s'engage à dénoncer immédiatement au propriétaire toute usurpation ou dommage préjudiciable au domaine qu'elle est autorisée à occuper, quel qu'en soit la cause.

Article 12 : Entretien et travaux

L'occupant prend en charge l'ensemble des dépenses (travaux intérieurs et extérieurs, acquisition de matériels et mobilier, remboursement du capital des emprunts, etc...), en conformité avec la convention et le règlement de fonctionnement du service commun. Un agent communal est toutefois mis à disposition pour effectuer certains travaux, dans le cadre d'une convention spécifique.

Article 13 : Observation des lois et règlements

L'occupant est tenue de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive ou limitative :

- aux lois et règlements d'ordre général et aux éventuelles mesures de polices générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires ;
- aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses ;
- aux lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques ;
- aux lois et règlements fixant, pour l'occupante, les conditions d'exercice de sa profession, de son activité et, d'une manière générale du code du travail ;
- à la réglementation en vigueur en matière de sûreté ;
- aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

Article 14 : Caractère personnel de la convention

La présente convention portant autorisation d'occupation du domaine public n'est pas constitutive de droits réels et est délivrée à titre strictement personnel.

Les locaux ou emplacements mis à disposition ne peuvent en aucun cas être cédés ou sous-loués, en tout ou partie, sans le consentement express et écrit du propriétaire, à peine de nullité des cessions et sous-locations et même de résiliation immédiate et sans indemnité de la présente convention.

L'occupant s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui découlent de la présente convention.

En outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personæ », notamment le changement de dénomination sociale, de nom commercial, d'enseigne ou de marque, modification des organes de direction ou de majorité dans le capital, cession, location, apport, etc., devra être notifié préalablement au propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la convention au sens de l'article 16.

Article 15 : Résiliation

Article 15.1 : Résiliation à l'initiative du propriétaire

Le propriétaire aura la faculté de résilier la présente convention :

- du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, le propriétaire peut résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ;

- en cas d'inexécution par l'occupant de l'une ou l'autre des obligations contractuelles résultant de la présente convention, cette dernière pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte. Cela comprend :
 - la cession ou la sous-location de la convention sans accord exprès du propriétaire,
 - la rupture du caractère personnel de la convention.

La résiliation interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception un mois après une mise en demeure dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'occupant pour évacuer les lieux. Elle intervient sans indemnité d'aucune sorte à la charge du propriétaire.

Article 15.2 : Résiliation à l'initiative de l'occupant

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'occupant moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 15.3 : Résiliation de plein droit

La présente convention pourra être résiliée de plein droit en cas :

- de dissolution ou liquidation judiciaire ;
- de cessation définitive par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les locaux mis à disposition ;
- de condamnation pénale de l'occupant la mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice des activités mentionnées à l'article 5 ;
- d'accord des parties, moyennant un préavis de 3 mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

Article 16 : Fin normale de la convention

La présente convention prend fin de plein droit au moment du transfert effectif de propriété et en tout état de cause à l'arrivée de son terme, conformément à l'article 4.

Article 17 : Avenant

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chacune des parties.

Article 18 : Contentieux

En cas de litige survenant dans l'application des dispositions de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable avant de saisir la juridiction compétente.

En cas de litige relevant de la compétence du tribunal administratif, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.télérecours.fr.

Article 19 : Élection de domicile

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

Fait, à Saint-Sauveur-le-Vicomte, en deux exemplaires originaux, le .

Pour la communauté d'agglomération
Du Cotentin, et par délégation,
La Conseillère Déléguée au Pôle de Proximité
De la Vallée de l'Ouve,

Françoise LEROSIGNOL

Pour la commune,
Le Maire,

Michel LAFOSSE