

Le 14 juin 2022

## AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS.

AR Prefecture

IDENTIFICATION DES PARTIES

PERIGORD-LIMOUSIN - 24200 THIVIERS - 2022\_4\_22-DE

Reçu le 06/07/2022

Publié le 06/07/2022

### PROPRIÉTAIRE

La **Communauté de communes PERIGORD-LIMOUSIN**, Intercommunalité, personne morale de droit public située dans le département DORDOGNE, dont l'adresse est à THIVIERS (24800), 3, place de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 242400752.

Ci-après dénommé « l'Entité publique », la collectivité, ou l'intercommunalité,

Après en avoir délibéré en séance le 28 juin 2022, le conseil communautaire approuve la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public accordée à la mairie de Thiviers dans le cadre du déploiement d'un espace Maisons France Services.

D'une part,

### OCCUPANT

La Mairie de THIVIERS, domiciliée 44, rue du Général LAMY 24800 THIVIERS.

Ci-après dénommé « l'Occupant », ou le titulaire de l'autorisation ;

D'autre part,

### REPRESENTATION

La **Communauté de communes PERIGORD-LIMOUSIN** est représentée par Monsieur Michel AUGÉIX, président de la communauté de Communes, dûment habilité à signer la présente par délibération communautaire n° en date du 28 juin 2022.

La **mairie de THIVIERS** est représentée par Madame Isabelle HYVOZ, Maire de la commune, dûment habilitée à signer la présente par délibération municipale n° en date du .

## EXPOSE

Il est ici rappelé, que :

- Pour qu'un bien fasse parti du domaine public, il doit :
- Appartenir en pleine propriété à une personne publique,
- Avoir reçu une affectation d'intérêt général, soit à l'usage du public, soit à un service public avec un aménagement spécial.
- Par conséquent, le contrat portant occupation du domaine public est administratif par détermination de la loi, et exclut toute application des baux commerciaux.
- Etant rappelé, que si l'appartenance d'un bien au domaine public se fait par le simple constat que les conditions sont réunies, la désaffectation au domaine public demande un acte de la collectivité en ce sens, et n'est pas de plein droit.

### En l'espèce,

Considérant que le bien concerné appartient en pleine propriété à la communauté de communes PERIGORD LIMOUSIN.

Considérant que l'établissement a été agencé de façon à recevoir du public, dans l'intérêt général.

Considérant que par nature, une maison des services est aménagée de sorte à faciliter l'accès aux services publics pour les usagers, et dans une mission de service public.

Mais également, que tous les locaux sont interdépendants au sein de la structure, de sorte que chacun ne dispose pas d'une autonomie fonctionnelle ; l'entrée est par exemple commune.

Qu'au moins l'une des activités exploitées dans le bien entre dans la catégorie des missions de service public, à l'exemple de la CPAM, POLE EMPLOI, MISSION LOCALE.

**Par conséquent, tout le bien dépend du domaine public, et son occupation est régie de plein droit par le droit administratif, au titre d'une convention d'occupation précaire non constitutive de droits réels.**

Afin de parfaire l'information des parties, il est également précisé que :

- La convention objet des présentes, en vertu des articles L 2122-3 CG3P et suivants, présente un caractère précaire, personnel, et révocable.

Par suite, le titulaire de l'autorisation ne dispose pas d'un droit acquis au renouvellement de son titre, ainsi qu'un droit au maintien dans les lieux, ce qu'il reconnaît.

- La collectivité est soumise à l'obligation de publicité et mise en concurrence préalable à l'attribution des titres du domaine public, en vertu de l'article L 2122-1-1 à L 2122-1-4 du CG3P et suivants, selon les conditions y

afférentes.0752-20220628-2022\_4\_22-DE

Reçu le 06/07/2022

Publié le 06/07/2022

**DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT**

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la mise à bail n'étant pas une opération visée par cette obligation.

## PRÉAMBULE

Par suite, compte tenu de la nature de l'activité de l'occupant, l'entité publique souhaite l'autoriser à occuper le bien dont elle est propriétaire dans le cadre de l'exercice de son activité : administrative, juridique.

## RAPPEL DE CONTRAT DE LOCATION EN COURS

Aucun contrat n'a été conclu à ce jour.

La Mairie de THIVIERS occupera du lundi au vendredi, les mêmes locaux que ceux occupés par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie dans la maison des services.

Ceci exposé, il est passé à la convention d'AUTORISATION d'OCCUPATION TEMPORAIRE objet des présentes.

## CADRE JURIDIQUE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (PAR ABRÉVIATION A.O.T.)

### Article 1. – Définitions et interprétation

#### 1.1. Définitions

« Convention » : désigne la présente convention.

« Entité publique » : personne publique (État ou Collectivité Territoriale) maître du domaine.

« Occupation » : mise à disposition d'un emplacement à usage privatif.

« Redevance domaniale » : redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public. Tient compte des avantages, de toute nature, procurés à l'Occupant.

Elle peut être constituée d'une part fixe et d'une part variable.

« Utilisation » : utilisation du Domaine Public pour les besoins d'une activité professionnelle sans occupation privative.

#### 1.2. Interprétation

À moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Convention, les termes en majuscule utilisés dans le présent contrat ont la signification qui leur est attribuée à l'article 1.1. Supra.

Les titres attribués aux articles et aux annexes de la Convention sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Convention et de ses annexes.

### Article 2. – Objet de la convention

La Convention, qui n'est pas constitutive de droits réels, a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les espaces définis à l'article 3 infra.

Ce droit d'occupation est accordé pour l'utilisation suivante : activité administrative, juridique.

L'emplacement concerné est situé dans les locaux de la MAISON DES SERVICES DE PAYS, située rue Henri Saumande, 24800 THIVIERS, conformément au plan annexé.

### Article 3. – Espaces occupés

Dans l'ensemble immobilier ci-après désigné :

#### DÉSIGNATION

A THIVIERS (DORDOGNE) 24800 17 Rue Henri Saumande,

Dans un ensemble immobilier constituant UNE MAISON DES SERVICES, contenant divers espaces et locaux de travail  
Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

AN 93 17 rue Henri Saumande 00 ha 09 a 39 ca

AN 402 Pont de Sarceix 00 ha 74 a 25 ca

Total surface : 00 ha 83 a 64 ca

**A usage privatif partagé avec la CPAM :**

**Un espace de travail identifié sur le plan annexé, en bleu clair.**

D'une surface utile de 121,54 m<sup>2</sup> environ.

**A usage commun : AR Prefecture**

L'espace non concerné par des contrats d'occupation, indiqué sans marquage sur le plan, comprenant notamment l'entrée, couloirs, sanitaires, grande salle de réunion, local ménage, espaces verts entourant le bien immobilier, parking. Cet espace est nécessaire pour l'exercice de son activité par l'occupant, à charge pour lui de les utiliser en bon père de famille.

**Article 4. – Conditions suspensives – conditions particulières**

**Conditions suspensives**

Aucune condition suspensive n'est stipulée aux présentes

**Conditions particulières**

Sur la communication

Concernant l'ensemble des occupants :

Un référent, l'Association d'Aides à Domicile du Haut Périgord pour ce bâtiment Maison des services, sera l'unique interlocuteur de la Communauté de communes Périgord-Limousin pour toute question liée à l'utilisation de ce bâtiment. A ce jour, il s'agit de Madame Agnès MOUNEY, joignable au 05.53.62.39.82.

En cas de difficultés ou besoins d'un occupant sur le bâtiment, il lui reviendra de se retourner vers la personne référente et compétente pour ce faire, à savoir Madame Agnès MOUNEY, agissant *es qualité*.

Cette personne, ou tout autre qui la remplacerait suite à une désignation de l'ensemble des occupants, sera l'intermédiaire pour les échanges avec la Communauté de Communes.

Concernant la Communauté de Communes :

L'interlocuteur pour la communauté de communes est le responsable bâtiments ;

A ce jour, il s'agit de Monsieur Lionel USCAIN, joignable par téléphone au 06.71.94.08.39 et par courriel à l'adresse suivante : [technicien.batiment@perigordlimousin.fr](mailto:technicien.batiment@perigordlimousin.fr)

Sur un droit de visite :

- Droit de visite : L'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant, son architecte et tous ses entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état quand le propriétaire le jugera à propos. A charge pour le propriétaire, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite.

Sur les règles particulières en matière de sécurité :

- Exercice d'incendie : l'ensemble des locataires de la MAISON DES SERVICES doivent s'organiser entre eux en ce qui concerne la gestion des règles des bâtiments recevant du public et notamment s'agissant de la mise en œuvre d'exercices réguliers d'évacuation et d'incendie.

A cet effet, avant le premier exercice, les occupants s'engagent à désigner parmi eux, une personne en qualité de responsable de l'exécution de cet exercice pour celui à venir et les suivants. Son identité sera transmise dans les meilleurs délais, à la Communauté de communes PERIGORD LIMOUSIN.

En particulier, c'est l'occupant Mairie de Thiviers, qui gèrera directement la vérification des extincteurs, ainsi que les BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité), présent au sein de l'espace privatif occupé.

Par suite, l'occupant reconnaît qu'aucune vérification ne sera faite par la Communauté de Communes PERIGORD LIMOUSIN, dans cet espace privatif, et qu'il en sera de sa seule responsabilité, en ce qui concerne ces installations, quant au respect des règles en vigueur.

## **Titre 1. – Conditions relatives à l'occupation privative sur le domaine public**

### **Article 5. – 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 autres règles en matière de location. **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.**

En outre, la Convention ne confère à l'Occupant aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

Enfin, l'Occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la Convention, ceci sous réserve d'une sous location éventuelle de l'occupant, pour l'exercice de la même activité, après autorisation de l'Entité publique, tel qu'expliqué ci-dessous.

### **Article 6. – Caractère « intuitu personæ » de l'occupation et incessibilité**

La présente convention est consentie « intuitu personæ » :

- L'Occupant peut autoriser sous sa propre responsabilité un ou plusieurs tiers, dans le cadre de sa Maison France Services, à occuper la dépendance domaniale dont l'Entité publique autorise dès à présent l'occupation par la présente convention.
- L'Occupant ne peut accorder à des tiers des droits qui excèderaient ceux qui lui ont été consentis par l'Entité publique. La Convention n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à qui que ce soit.
- L'Occupant s'engage à porter à la connaissance de l'Entité publique dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de l'Entité publique.

### **Article 7. – Entrée en vigueur et durée de la Convention**

La Convention entre en vigueur à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2022**.

### **Article 8. – Durée de la Convention**

**La présente convention est conclue pour une durée de TREIZE MOIS à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2023.** Toute reconduction tacite est exclue, en vertu de la réglementation applicable. La présente convention ne pourra être renouvelée que sur demande préalable de l'Occupant, transmise à l'Entité publique par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant son expiration.

La fixation de cette durée ne fait pas obstacle à ce que l'une ou l'autre des Parties en prononce la résiliation, dans les conditions de l'article 29.

À l'issue de la Convention, l'Occupant sera tenu de libérer les lieux dans un délai de 24 heures.

Dès ce jour, et dans le respect des textes en vigueur, l'Entité publique reconnaît un droit de priorité en faveur de l'occupant en place, dans la conclusion d'un nouveau contrat d'occupation du domaine public du bien objet des présentes.

Cette préférence reposant par elle-même sur des critères objectifs et économiques, tant dans l'intérêt de l'occupant que de celui de la collectivité.

## **Titre 2. – Modalités d'exploitation**

### **Article 9. – Principes généraux**

L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'emplacement attribué 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, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un bon état de propreté.

### **Article 10. – Connaissance des lieux**

L'Occupant est toujours réputé avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités. Les biens sont mis à sa 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 des redevances 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 11. – Bornage, état des lieux et inventaires**

024-242400752-20220628-2022\_4\_22-DE

Les limites des surfaces affectées sont matérialisées, aux frais de l'Occupant, dans les conditions à définir d'un commun accord. Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant de l'Entité publique et un représentant de l'Occupant. Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ de l'Occupant pour quelque cause que ce soit. En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par l'Occupant, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

Dans le cas d'un renouvellement de la Convention, l'état des lieux initial d'entrée dans les lieux fait foi.

#### **Article 12. – Observations des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police**

L'Occupant est tenu de se conformer aux lois, règlements et consignes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art et notamment, sans que cette liste soit exhaustive ni limitative :

- Aux lois et règlements d'ordre général et aux *éventuelles* mesures de police générales ou spéciales, ainsi qu'à toutes les consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires.
- Aux lois et règlements relatifs aux contrôles aux frontières et à la douane.
- 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 relatifs à la protection de l'urbanisme et notamment aux dispositions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE).
- Aux lois et règlements fixant, pour l'Occupant, les conditions d'exercice de sa profession et, d'une manière générale, de son activité.
- À la réglementation en vigueur en matière de sûreté.
- Aux lois et règlements en vigueur en matière sociale.

#### **Article 13. – Exclusivité**

L'autorisation accordée ne confère aucune exclusivité à l'Occupant, l'Entité publique gardant la possibilité de conclure ultérieurement des conventions ayant un objet similaire avec tout autre opérateur agréé dans les conditions légales, sous réserve du respect de la présente convention.

#### **Article 14. – Conservation des biens affectés**

L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à l'Entité publique toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper.

#### **Article 15. – Sort des installations – évacuation des lieux**

À la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, l'Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité. En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Entité publique peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, l'Occupant qui se maintient est tenu de payer à l'Entité publique des pénalités de retard dans les conditions prévues à l'article 23.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, l'Entité publique a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public et au besoin, de faire procéder à la vente de ces biens par un officier public, conformément à la loi, aux frais, risques et périls de l'Occupant. L'Entité publique a également le droit de faire procéder, aux frais, risques et périls de l'Occupant, à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

#### **Article 16. – Reprise du matériel et du mobilier**

En fin d'occupation, le matériel et mobilier appartenant à l'occupant, devra être repris par ce dernier. A défaut, l'entité publique pourrait en disposer librement, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus.

## Article 17. – Règles de publicité

Toute publicité devra être faite dans le respect des lieux, des usages, et résulter d'un accord écrit préalable de l'intercommunalité. AR Prefecture

## Article 18. – Entretien et propreté du site

024-242400752-20220628-2022\_4\_22-DE

Publié le 06/07/2022

Chaque partie, Occupant ou Entité publique, prend à sa charge toutes les réparations nécessaires dont il est responsable, ainsi qu'il résulte de la répartition définie aux termes des présentes, pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers.

Sauf privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un événement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 30 jours consécutifs, l'Occupant ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les réparations que l'Entité publique viendrait à effectuer.

### Convention des parties sur l'entretien du bien :

#### En ce qui concerne les parties à usage privatif et commun

La gestion des espaces communs des locaux fera l'objet d'une gestion par un agent de la communauté de communes Périgord-Limousin.

## Art 19. - Accord des parties sur les travaux

### A - Travaux Nécessaires – d'entretien

#### A la charge du propriétaire :

Il est ici précisé que le propriétaire aura à sa charge :

- 1) De procéder aux gros travaux et en supporter la charge ainsi que de celle de l'ensemble des honoraires exposés à l'occasion et pour la réalisation desdits travaux (études et prestations intellectuelles, bureaux de contrôle, etc.), y compris ceux qui pourraient être imposés aux propriétaires publics de bâtiments de ce type, compte-tenu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Ces gros travaux comprennent :

- a. Les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, à savoir les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture.
  - b. Les réparations autres que locatives conformément aux articles 1719, 1720, 1721 du code civil,
  - c. Tous travaux de ravalement de la façade, dès lors qu'ils comportent du gros-œuvre ou de l'étanchéité ;
  - d. Les dépenses relatives à la vétusté lorsqu'elle relève des grosses réparations
- 2) Par ailleurs, tous travaux de finition ou remise en état ou de réparation qui seraient liés à la construction proprement dite ou plus généralement aux travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du propriétaire et relèveraient des garanties de parfait achèvement, biennales et décennales des entreprises, seront pris en charge par le propriétaire dans les délais les plus brefs et sous réserve que l'occupant avise le propriétaire dans un délai raisonnable permettant, pour ceux relevant des garanties décennales, la mise en œuvre des mécanismes de l'assurance dommage ouvrage.
  - 3) Les honoraires dus par le propriétaire à son mandataire au titre de la gestion des redevances ainsi que les primes d'assurance souscrites par le propriétaire
  - 4) En fonction de la situation des locaux occupés, le propriétaire fournira avant la signature des présentes, ainsi que l'occupant reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour, un plan descriptif des espaces privatifs et communs, ainsi que de la clé de répartition des charges locatives.

Il est ici précisé que pour tout travaux (en ce non compris les travaux d'entretien) qui serait envisagé par l'Entité publique, celle-ci s'engage à organiser, en amont, une réunion, avec l'ensemble des occupants. Ces derniers seront ainsi sollicités, entendus, et avertis, quant à l'étendue et les modalités de réalisation des travaux.

#### A la charge de l'occupant

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge de l'occupant, soit dans le cadre de son accord sur les charges affectées au propriétaire et répercutées aux différents occupants, soit, à défaut, à sa seule charge, y compris celles qui pourraient résulter ou être imposées à l'occupant compte-tenu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## Travaux d'embellissements, de constructions nouvelles

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par l'occupant en cours de convention, demeureront la propriété de la collectivité publique.

L'occupant ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien. Toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du propriétaire.

Publié le 06/07/2022

## Titre 5. – Clauses financières

### Article 20. – Charges locatives

Les charges locatives liées à l'utilisation de l'espace privatif occupé par la mairie de Thiviers **seront assumées financièrement par la Communauté de Communes Périgord Limousin.**

#### NATURE DES CHARGES

**Ainsi, les charges de fonctionnement assumées par le propriétaire sont classées en quatre catégories, définies comme suit :**

#### **I- Les charges dans les espaces communs, hors gaz, électricité, entretien et maintenance de la Chaudière, vérification des extincteurs, à savoir :**

Notamment,

- Ménage des parties communes
- Panneau "point rencontre" incendie
- Panneaux handicapés
- Dépannage canalisation
- Réparation du système sécurité
- Enlèvement de nids de frelons asiatiques
- Eau dans les parties en commun et parties privatives
- Déclencheur alarme incendie

#### **Pourcentage de charges communes assumées financièrement par la Communauté de Communes : 7 %**

Etant ici précisé que dans ces charges de fonctionnement, est inclus la prise en charge partielle du salaire de l'agent employé par l'intercommunalité pour l'entretien du bâtiment.

#### **II- Les charges d'électricité, de gaz, et d'entretien de la chaudière, à savoir :**

Notamment,

- La maintenance annuelle de la chaudière
- Les dépenses de Gaz dans les parties communes et parties privatives
- Les dépenses d'Electricité dans les parties communes et parties privatives
- Les Dépannages concernant le chauffage, la chaudière

#### **Pourcentage de charges communes assumées financièrement par la Communauté de Communes : 8 %**

#### **III- Les charges applicables à la vérification des extincteurs, des SSI et vérifications électriques à savoir**

Dans les parties communes comme privatives.

Cette charge a été prise en compte dans la détermination du pourcentage ci-dessous.

#### **Pourcentage de charges communes assumées financièrement par la Communauté de Communes : 7 %**

#### **IV- Les charges afférentes à la taxe foncière**

**Pourcentage de charges assumées financièrement la Communauté de Communes : 8 %**

#### **B-MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES LOCATIVES**

**Sans objet**

## Article 21. – Redevance d'occupation

### 21.1. Détermination de la redevance

024-242400752-20220628-2022\_4\_22-DE

La présente convention est accordée gratuitement. Aucune redevance n'est à payer par la mairie de Thiviers à ce titre en vertu des missions de service public assumées par cette dernière dans le cadre de l'espace Maison France Service qu'elle compte déployer dans les locaux faisant l'objet de la présente convention.

### 21.2. Modalités de paiement – garanties

Sans objet

## Article 22. – Impôts et taxes

Sans objet

## Article 23. – Pénalités pour retard dans la libération des lieux

Sans objet

## Article 24. – Non réduction des redevances pour cas fortuits

Sans objet

## Titre 4. – Obligations de l'occupant

### Article 25. – Caractère de l'Occupation

Les conditions de la Convention ayant été fixées en considération de la personne de l'Occupant au jour de la signature, ainsi que prévu par l'article 6 supra, ce dernier s'engage expressément à assurer personnellement les obligations qui en découlent. En outre, tout changement susceptible de rompre ce caractère « intuitu personae » – 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 à l'Entité publique, par lettre recommandée avec accusé de réception, et pourra entraîner la résiliation de la convention au sens de l'article 29.

## Titre 4. – Responsabilités et assurances

### Article 26. – Responsabilités

#### 26.1. Responsabilité civile pour dommages de toute nature du fait de l'Occupant ou des personnes ou des biens dont il répond

L'Occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature causée :

- Soit par lui-même
- Soit par ses préposés ou par toute personne dont il est civilement responsable
- Soit par ses biens,

Et subis par :

- Les tiers
- Lui-même
- Ses propres biens et ceux qui lui sont confiés ou dont il est détenteur à quelque titre que ce soit
- Les locaux mis à disposition (y compris les terrains, bâtiments, emplacements, installations, aménagements intérieurs et embellissements)
- Ses préposés ou toute personne dont il est civilement responsable.

Ceci quelles qu'en soient les victimes et alors que lesdits dommages sont causés :

- Du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public, ou des activités réalisées par l'Occupant dans le cadre des autorisations délivrés
- Au fait de l'occupation des lieux objets de la présente convention ;
- À l'occasion de travaux réalisés par l'Occupant ou qu'il fait réaliser dans les lieux mis à disposition ou à proximité de ceux-ci.



L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

## 26.2. Responsabilité civile liée à l'occupation du domaine public par l'Occupant

Le régime de responsabilité de l'Occupant varie selon que les terrains, bâtiments, locaux, emplacements et installations (désignés ci-après par le terme générique de biens) sont affectés, à titre privatif, à un ou plusieurs occupants.

## 26.3. Renonciations à recours et garanties

Au titre de l'ensemble des dommages évoqués aux paragraphes ci-dessus ainsi que des pertes d'exploitation en découlant, l'Occupant et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'Entité publique, quels que soient le fondement juridique de son recours ou la juridiction saisie.

L'Occupant et ses assureurs garantissent l'Entité publique contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que l'Entité publique ou ses assureurs pourraient être conduits à exposer pour assurer leur défense.

## Article 27. – Assurances

En conséquence des obligations sus-décrites, l'Occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- Assurance de responsabilité civile : en conséquence des obligations résultant du droit commun et des articles ci-dessus, l'Occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. L'Occupant est notamment tenu de souscrire :
  - Une police d'assurance de responsabilité civile d'exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci,
  - En tant que de besoin, une police d'assurance contre les risques d'atteintes à l'environnement incluant notamment les frais de dépollution des sols et de remise en état des installations ;
  - Assurance de dommages, constructions et travaux.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile et fournira les attestations d'assurances correspondantes au propriétaire, dans le délai de 15 jours après une demande.

L'Occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre l'Entité publique et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'Occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'Occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

## Article 28. – Notification et élection de domicile

Toute correspondance entre les Parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

- Si la notification est adressée à l'Entité publique : au siège du propriétaire, tel qu'indiqué en tête des présentes
- Si la notification est adressée à l'Occupant : à son siège, tel qu'indiqué en tête des présentes

Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir

## Titre 6. – Expiration de la convention

### Article 29. – Cas de résiliation

#### 29.1. Résiliation à l'initiative de l'Entité publique

- Pour motif d'intérêt général : du fait du caractère précaire et révocable de la présente convention, l'Entité publique peut la résilier à tout moment pour motif d'intérêt général ;
- Pour faute de l'Occupant : en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une quelconque des obligations contractuelles résultant de la présente convention, la convention pourra être résiliée sans préavis et sans indemnité d'aucune sorte
- Le non-paiement de la redevance aux échéances convenues
- La cession de la Convention sans accord exprès de l'Entité publique
- La rupture du caractère personnel de la Convention

Cela comprend: 06/07/2022

Publié le: 06/07/2022

La résiliation interviendra par simple lettre recommandée avec accusé de réception deux mois après une simple 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 de l'Entité publique.

Toutefois, si l'Occupant a édifié un ou des immeubles, il aura le droit à une indemnité calculée sur la base de l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, la durée de l'amortissement pour le calcul de l'indemnité ne pourra, en aucun cas, excéder celle prévue par la Convention.

## 29.2. Résiliation à l'initiative de l'Occupant

La présente convention pourra être résiliée à l'initiative de l'Occupant dans les cas suivants :

- Destruction totale ou partielle des lieux pour quelque cause que ce soit si l'Occupant ne peut plus faire un usage normal des lieux.
- Pour raisons personnelles, compte tenu de ses besoins d'exploitation, sans avoir à en justifier auprès de l'entité publique, sous réserve d'avoir émis un préavis de départ auprès de l'entité publique, six mois au préalable.

## 29.3. Résiliation de plein droit

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

- De dissolution ou liquidation judiciaire de la société occupante ;
- De cessation définitive par l'Occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
- De condamnation pénale de l'Occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- De refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;
- D'accord des Parties, moyennant un préavis de six mois, et sans que cette résiliation n'ouvre droit à une indemnité quelle qu'elle soit.

## Article 30. – Fin normale de la Convention

La présente convention prend fin de plein droit à l'arrivée de son terme prévu par l'article 8 de la présente convention.

## Article 31. – Remise en état

À l'expiration de la présente convention, l'Occupant pourra être amené, à la demande de l'Entité publique, à remettre en état et à ses frais les lieux objet de ladite convention d'occupation.

La demande de remise en état devra faire l'objet de la part de l'Entité publique de l'envoi à l'Occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception deux mois avant le terme de la Convention.

## Article 32. – 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.

## Titre 7. – Dispositions diverses

### Article 33. – Déclarations

L'Occupant déclare que l'exécution de la présente convention ne contrevient à aucun des engagements contractés précédemment par lui et fera son affaire, à ses frais exclusifs, de toute réclamation de tiers à cet égard.

**Article 34. – Règlement des litiges**  
**AR Prefecture**

À défaut d'accord amiable, les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de BORDEAUX.

Publié le 06/07/2022

Le Président de la Communauté de communes Périgord-Limousin,

La Maire de la ville de Thiviers,

Michel AUGEIX

Isabelle HYVOZ

