

Le 07 juin 2022

**AVENANT N°1 A L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS**

024-242400752-20220628-2022\_4\_23-DE

Reçu le 06/07/2022

Publié le 06/07/2022

**CONCLU ENTRE**

**LE 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 avoir délibéré en séance le 28 juin 2022, le conseil communautaire approuve l'instauration du présent avenant n°1 modifiant l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public de la Caisse Primaire D'Assurance Maladie de la Dordogne dans les conditions suivantes.

D'une part,

**L'OCCUPANT**

La **Caisse Primaire D'Assurance Maladie de la Dordogne**, domiciliée 50 rue Claude Bernard, 24910 PERIGUEUX CEDEX 9, inscrit à l'INSEE sous le numéro 781 703 285

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 cet effet par délibération n° en date du 28 juin 2022.

La **Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Dordogne** est représentée par Madame Sophie PAPON, en sa qualité de directrice par intérim, ayant tous les pouvoirs à cet effet.

**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 la maison des services localisée à Thiviers rue Henri Saumande, 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.**

## 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.

## OBJET DU PRÉSENT AVENANT N°1

024-242400752-20220628-2022\_4\_23-DE  
Publié le 06/07/2022

Le présent avenant porte sur la modification de la durée d'occupation par la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Dordogne (CPAM) des locaux privatifs définis ci-après dans la maison des services à Thiviers ainsi que le partage de ceux-ci avec la mairie de Thiviers, dans le cadre du dispositif Maison France Services, que cette dernière mettra en œuvre. Cet avenant portera par conséquent sur l'actualisation du tarif de la redevance et des charges locatives dues par la CPAM à la Communauté de communes Périgord-Limousin.

## RAPPEL DU CONTRAT DE LOCATION EN COURS

Il est ici précisé que le bien est actuellement occupé par l'occupant depuis le 1er août 2020. Une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels valable jusqu'au 1er août 2023 a été contracté entre l'occupant et le propriétaire.

Les parties confirment vouloir consentir le présent avenant à compter du 1er juillet 2022 et ce jusqu'au 1er août 2023, dans le respect des autres conditions fixées par la convention d'occupation temporaire en vigueur.

**D'une manière générale, les termes suivants de la convention d'occupation temporaire du domaine public initiale sont modifiés par le présent avenant n°1. Les autres termes présents dans la convention initiale contractualisée entre le propriétaire et l'occupant demeurent inchangés :**

### Article 4 : conditions suspensives – conditions particulières :

Le second occupant, la Mairie de Thiviers, devra gérer directement la vérification des extincteurs, ainsi que des BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité), dans l'espace privatif occupé et partagé par la CPAM et la Mairie de Thiviers.

### 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 deux jours par semaine a minima et d'utiliser directement en son nom les biens qui font l'objet de la Convention tout en les partageant avec la mairie de Thiviers ainsi que l'ensemble de ses partenaires requis pour exercer leurs missions dans le cadre du dispositif Maison France Services dans les locaux privatifs mis à disposition par le propriétaire, 5 jours par semaine, du lundi au vendredi.

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

L'Occupant, la CPAM, autorise la Mairie de Thiviers ainsi que l'ensemble de ses partenaires à exercer leurs missions dans le cadre du dispositif Maison France Services dans les locaux privatifs mis à disposition par le propriétaire, 5 jours par semaine, du lundi au vendredi.

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.

Avec l'agrément préalable et écrit de l'Entité publique, l'Occupant peut toutefois confier l'exploitation de tout ou partie des droits résultants de la Convention, étant précisé qu'il demeurera personnellement et solidairement responsable envers l'Entité publique et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la Convention.

L'utilisation des lieux par un tiers, non autorisé, constitue une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 29.

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.

## AR Prefecture

### Article 9 – Principes généraux

024-242400792-20220028-2022\_4\_23-DE

Reçu le 06/07/2022

Publié le 06/07/2022

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.

Il exploitera désormais ces locaux deux jours par semaine et les partagera avec la mairie de Thiviers qui les exploitera 5 jours par semaine, du lundi au vendredi.

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 18. – Entretien et propreté du site

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.

Par conséquent, 2% de son coût salarial sera intégré dans les charges locatives payées semestriellement.

### Titre 3. – Clauses financières

#### Article 20. – Charges locatives

Les charges locatives sont dues en plus de la redevance, selon les conditions ci-après expliquées.

#### NATURE DES CHARGES

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation sont prises en charge par l'Occupant directement et hors redevance, à l'exception des dépenses listées ci-dessous, prises en charge par le propriétaire et répercutées à l'occupant selon un calcul de proportionnalité, selon la surface privative et commune afférente à l'occupant.

L'occupant déclare avoir pu prendre connaissance des modalités de calcul de ce pourcentage, dès avant ce jour, et s'en satisfaire.

Ainsi, les charges de fonctionnement dont se fait l'intermédiaire le propriétaire, sont classées en trois catégories, une quatrième concernant la taxe foncière est intégrée :

#### 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 répercuté à l'occupant : 5 %

*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 répercuté à l'occupant : 6 %**

Publié le 06/07/2022

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

Dans les parties communes comme privatives.

En particulier, CPAM, s'est engagé à gérer directement la vérification de ses extincteurs, dans son espace privatif, ainsi qu'il a été convenu ci-dessus.

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

**Pourcentage de charges communes répercuté à l'occupant : 2 %**

A ceci, s'ajoute, le paiement de la taxe foncière, payée par le propriétaire, récupérée sur l'occupant, à concurrence de la surface privative occupée

## IV- Les charges afférentes à la taxe foncière

**Pourcentage de charges répercuté à l'occupant : 5 %**

## B-MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES LOCATIVES

Ces charges seront payées en sus de la redevance d'occupation, chaque semestre, savoir :

- A terme échu, ainsi :
- La provision sur charges, concernant le premier semestre, devra être payée, suite à un titre émis par l'intercommunalité, entre le 1<sup>er</sup> et le 31 juillet de l'année concernée
- La provision sur charges, concernant le deuxième semestre, devra être payée, suite à un titre émis par l'intercommunalité, entre le 1<sup>er</sup> décembre de l'année N, et le 15 janvier de l'année N+1.
- D'un montant calculé, au réel par le propriétaire, sur la base des factures reçues du semestre précédent.

Une régularisation des charges pourra être effectuée par l'intercommunalité en tenant compte des factures réellement payées, et la provision sur charges versée ; ces régularisations pourront intervenir soit sur le semestre en cours, soit sur le semestre suivant.

***L'intercommunalité informera du montant à verser pour chaque occupant au plus tard un mois avant la date de paiement souhaitée. Il sera joint à son envoi les factures le justifiant à l'occupant.***

## Article 21. – Redevance d'occupation

### 21.1. Détermination de la redevance

La présente convention est accordée moyennant le versement d'une **redevance** soumise à TVA, annuelle de **3.007,49 euros toutes taxes comprises (TTC), soit 2.506.24 euros hors taxes (HT),**

Payable, **d'avance, mensuellement**, d'un montant de **250,62 euros (TTC)**, le 6 de chaque mois.

Ce paiement se fera par prélèvement automatique, sur le compte indiqué par le propriétaire.

Pour la première et la dernière échéance, la redevance sera calculée « prorata temporis » selon la date d'entrée en vigueur des présentes.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la Communauté de Communes, dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours.

L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

La redevance sera révisée tous les ans, selon la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, de la redevance s'effectuera, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du quatrième trimestre de l'année 2021, pour 118,97.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le nouveau montant de la nouvelle redevance sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Les autres termes de la convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels signée le 30 juillet 2020 entre la CDC Périgord-Limousin et la CPAM demeurent inchangés.

**AP, Prefecture**  
**Pour la Communauté de communes Périgord-Limousin**  
024-242400752-20220628-2022\_4\_23-DE  
Michel Augeix, Président 2022  
Publié le 06/07/2022

**Pour la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Dordogne**

Sophie PAPON, Directrice