

Entre

Monsieur René ARNAUD

Agissant en qualité de Maire de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE (Haute-Vienne).

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 03 juillet 2024, dont un extrait certifié conforme demeurera ci-joint et annexé après mention.

Ci-après dénommée la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE.

D' UNE PART :

Et Monsieur Philippe BARRY,

Agissant en qualité de Président du Syndicat d'Aménagement du Bassin de la Vienne.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération en date du 16 juillet 2014 dont un extrait certifié conforme demeurera ci-joint et annexé après mention.

Ci-après dénommé l'occupant,

D'AUTRE PART :

Il a été convenu ce qui suit :

Préalablement à la conclusion de la Convention d'Occupation Privative qui suit :

La Commune d'Aix-sur-Vienne a exposé ce qui suit :

Elle est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Aix-sur-Vienne, 38 avenue du Président Wilson, Cadastre : Section AV n° 69 d'une contenance de 288 m².

Cet ensemble est destiné à l'accueil de services publics ou d'organismes ayant une vocation d'intérêt public :

- Au rez-de-chaussée : Centre des Finances Publiques.
- Au 1^{er} étage : Syndicat d'Aménagement du Bassin de la Vienne.

CECI EXPOSE :

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OCCUPATION PRIVATIVE

1-1 L'occupant est autorisé à occuper dans l'ensemble immobilier, 38 Avenue du Président Wilson, décrit ci-dessus, le 1^{er} étage du bâtiment (139,27 m²) de façon privative, tel qu'il résulte du plan annexé, ainsi que les espaces communs (entrée et escalier) représentant une surface totale de 11,20 m².

1-2 L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque. Les lieux étant par ailleurs conformes à l'usage pour lequel ils sont loués.

L'occupant aura à sa charge exclusive tous aménagements modificatifs exigés dans l'avenir par une réglementation quelconque pour l'exercice de son activité dans les délais légaux, et après consultation préalable de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE, la Commune ayant à sa charge les autres aménagements.

ARTICLE 2 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

2-1 L'occupant s'engage à respecter en toutes circonstances les lois et règlements se rapportant à l'occupation des lieux.

2-2 Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives et autres nécessaires à l'exercice de son activité et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

2-3 La Commune d'AIXE-SUR-VIENNE pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux en ayant préalablement fixé rendez-vous.

2-4 L'Occupant accepte de mutualiser l'occupation de la salle de réunion, au profit de la Commune. Un calendrier d'occupation sera mis en place afin de permettre une utilisation rationnelle de cet espace.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

3-1 Des états des lieux contradictoires seront dressés tant avant l'entrée en jouissance de l'occupant qu'avant sa sortie des lieux. Il sera à cette occasion procédé au recensement des matériels, mobiliers et équipements appartenant à la Commune, mis à disposition de l'occupant.

3-2 L'occupant devra laisser tous les locaux occupés en bon état d'entretien et de réparations, la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial sauf si les travaux effectués par l'occupant ont été autorisés conformément à ce qui est stipulé article 6. La Commune aura le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 4 – INFORMATIONS DE LA VILLE

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE tout sinistre survenant dans les locaux.

ARTICLE 5 – ENTRETIEN – REPARATIONS

5-1 L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE n'ayant en charge que les grosses réparations relatives au clos et au couvert à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations, la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE pourra les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un mois, lesdits réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous autres droits et recours de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE.

Dans le cas où l'occupant viendrait à contester l'exigibilité des travaux, il sera fait par un Agent de la ville une visite des lieux en sa présence. Procès-verbal de cette visite et des dires exprimés sera dressé transmis à Monsieur Le Maire qui statuera sur le vu des pièces d'instruction. La décision municipale sera portée à la connaissance de l'occupant.

5-2 L'occupant ne pourra prétendre à aucune réduction de redevance, indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêts publics réalisés par la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE sauf si ces travaux rendaient les locaux impropres à l'exercice de l'activité de l'occupant, ou si leur durée excédait 80 jours.

Toutefois la commune s'engage à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

5-3 L'occupant fera procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques dont l'enlèvement ne relève pas habituellement des services municipaux. Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques ne pourront être établis en dehors des locaux.

ARTICLE 6 – TRAVAUX

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE, à des travaux et aménagements (sauf menus travaux d'entretien) sur les locaux loués, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après l'obtention de toutes autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE, laquelle devra rendre sa décision dans un délai de 30 jours. Les travaux autorisés par la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE ne pourront faire l'objet d'une remise en l'état ou indemnité en fin de bail sauf si lesdits travaux rendaient les locaux loués impropres à tous autres usages.

Toutefois par dérogation à ce qui précède l'occupant pourra librement réaliser les travaux dit « de second œuvre ».

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

L'occupant devra souscrire toutes polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, justifier du tout à première demande écrite de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE.

Dans le délai de quinze jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE, auquel sera joint une série de plans d'exécution.

Tous travaux et aménagements, deviendront, à la sortie des lieux de l'occupant, la propriété de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE, sans aucune indemnité à sa charge.

ARTICLE 7 – DUREE – REALISATION

7-1 Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 ans, à compter du 1er septembre 2024 pour expirer le 31 Août 2029.

7-2 La Commune d'AIXE-SUR-VIENNE se réserve le droit de reprendre les biens objets de la présente convention sans indemnité de résiliation particulière, uniquement pour motif d'Intérêt Général.

La dénonciation de la convention, par anticipation, interviendra sous préavis de six mois sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 8 – RECOURS

8-1 Sauf le cas de faute grave ou manquement aux obligations de réparations incombant aux propriétaires, dont la preuve serait rapportée par l'occupant, ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE à raison des conséquences des accidents et dommages, tels qu'ils soient, survenant à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconques intervenant pour leur compte.

L'occupant s'engage à garantir la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE contre tous recours, tels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

8-2 De même la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE n'assumant, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à l'occupant, est dégagée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de dépréciation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommages survenant aux personnes et/ou biens, sauf faute ou négligence de sa part.

8-3 L'occupant devra, pendant toute la durée du bail, faire assurer convenablement auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable les risques d'incendie, dégâts des eaux, et autres événements, ainsi que recours des autres occupants de l'immeuble.

Cette garantie portera sur son mobilier, son matériel, les agencements professionnels et les embellissements réalisés à ses frais.

Il justifiera de cette assurance ainsi que de l'acquit des primes, à toute réquisition de la Commune. Le contrat d'assurances de l'occupant comprendra une clause de renonciations à recours de lui-même et de ses assureurs contre la Commune et ses assureurs.

La Commune, ainsi que ses assureurs, à titre de réciprocité, renoncent à tous recours à l'égard de l'occupant et de ses assureurs en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux aux lieux loués et les assurances correspondantes mentionneront cette renonciation à recours de la Commune et de ses assureurs.

ARTICLE 9 – AFFICHAGE

Tout affichage ou publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité de l'occupant exercée dans les lieux est interdit.

Pour ceux autorisés, l'occupant devra, avant toute réalisation, recueillir l'accord de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE et se conformer à toutes réglementations applicables.

ARTICLE 10 – CARACTERE PERSONNEL DU CONTRAT

10-1 L'occupant s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les lieux mis à la disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers tel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, devra être préalablement autorisée par la Commune.

10-2 Toute cession ou apport à un tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdit sauf l'accord préalable de la Commune.

ARTICLE 11 – REDEVANCE

11-1 L'occupant s'engage à régler à la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE la redevance annuelle de 5 111,64 €, payable semestriellement, et ce, dans les conditions ci-après :

L'occupant sera redevable de la redevance dès son entrée en jouissance des locaux.

11-2 La redevance sera révisée annuellement de plein droit en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, la comparaison intervenant entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant de l'année précédente. L'indice de base est celui du 1er trimestre 2022, soit 2 105.

11-3 Charges et prestations annexes :

En sus de la redevance, l'occupant remboursera à la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE, sur justificatif, le montant des charges et prestations se rapportant aux lieux occupés.

Les charges sont remboursées :

- Annuellement pour les frais relatifs aux contrats de maintenance et d'entretien des équipements (extincteurs, installation électrique, chauffage).
- Semestriellement pour les autres types de charges (consommation électrique, consommation gaz, eau)

L'entretien des locaux sera assuré par les services municipaux de la Commune d'Aixe-sur-Vienne. Son coût sera calculé et répercuté à l'occupant sur la base du coût réel horaire. Il sera remboursé annuellement sur première demande de la Commune.

L'occupant souscrita un abonnement téléphone / internet indépendant.

11-4 En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit 8 jours après relance par RAR.

ARTICLE 12 – IMPOTS, TAXES

L'occupant fera son affaire du règlement, à leurs dates d'exigibilité, de tous les droits, impôts et taxes, actuels et futurs, à sa charge. Il en justifiera à première demande de la Commune d'AIXE-sur-VIENNE, en particulier en fin d'occupation et quinze jours avant enlèvement de tout mobilier, matériel ou marchandises.

ARTICLE 13 – RESILIATION

13-1 La présente convention pourra être résiliée, en respectant un préavis de six mois, comme il est dit à l'article 7.

En outre, la Commune pourra résilier par simple lettre recommandée avec accusé de réception, au cas d'inexécution par l'occupant de l'une quelconque de ses obligations et notamment en cas de non paiement à son échéance d'un seul terme de redevance ou des charges qui s'y rapportent, quinze jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

13-2 La présente convention sera résiliable par simple lettre recommandée avec accusé de réception si bon semble à la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE.

- a) en cas de non paiement de semestrialités avec commandement resté sans effet.
- b) Au cas de dissolution de la Société occupante.
- c) Au cas où l'occupant viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue.
- d) Au cas de destruction totale de lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du Code Civil.
- e) En cas d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux.

13-3 Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes. A défaut, l'occupant sera redevable d'une pénalité de 150 euros par jour de retard et sous réserve de tous droits et recours de la Commune d'AIXE-SUR-VIENNE.

ARTICLE 14 – JURIDICTION COMPETENTE

Les parties conviennent de soumettre les litiges pouvant résulter de l'application de la présente convention aux juridictions de droit public dont dépendent les locaux faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 15 – PORTEE DU CONTRAT

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit signée par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE

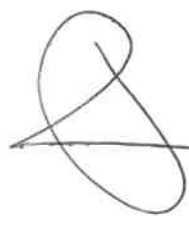
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur adresse indiquée en tête des présentes.

Fait à AIXE-SUR-VIENNE, le, 04 juillet 2024

Pour la Commune d'Aixe-sur-Vienne
Monsieur René ARNAUD



Pour le Syndicat d'Aménagement du Bassin de la Vienne
Monsieur Philippe BARRY

 **Syndicat d'Aménagement
du Bassin de la Vienne**
Siège : 87700 AIXE SUR VIENNE

