



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

Délégation faite au Président

Réf. : P430_2022

Date : 22/11/2022

OBJET : Pôle de Proximité des Pieux - Convention d'occupation précaire avec la société ITSC - Zone des Hauts Vents 50340 Les Pieux

Exposé

La société International Training Skills Center (I.T.S.C - groupe MAHRI) intervient mensuellement sur la centrale EDF de Flamanville dans le cadre des entraînements des chiens renifleurs basés sur le site. Ces chiens sont formés à la détection de matières illicites au niveau des entrées de la centrale. Afin de s'entraîner sur des environnements différents, la société I.T.S.C. a sollicité la possibilité de louer un local auprès des services du Pôle de Proximité des Pieux.

Il convient donc de signer une convention d'occupation précaire avec la société I.T.S.C. pour l'occupation d'un local situé dans le bâtiment A - Zone des Hauts Vents à Les Pieux.

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 l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Décide

- **De signer** la convention d'occupation précaire avec la société International Training Skills Center (I.T.S.C - groupe MAHRI), Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à 02400 BOURESCHES, Le Champ de Triangle, immatriculée au

registre du commerce et des sociétés de SOISSONS sous le n° 514 194 117, pour l'occupation d'un local du bâtiment A situé Zone des Hauts Vents à Les Pieux,

- **De préciser** que la convention est signée pour une durée d'un an, à compter du lundi 28 novembre 2022 et sera renouvelée tacitement pour une durée d'une année,
- **De dire** que le descriptif du bien et les modalités d'occupation sont définis 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 PRÉCAIRE

PRÉAMBULE :

La société International Training Skills Center (I.T.S.C - groupe MAHRI) intervient mensuellement sur la centrale EDF de Flamanville dans le cadre des entraînements des chiens renifleurs basés sur le site. Ces chiens sont formés à la détection de matières illicites au niveau des entrées de la centrale.

Afin de s'entraîner sur des environnements différents, la société I.T.S.C. a sollicité la possibilité de louer un local auprès des services du pôle de proximité des Pieux.

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 M. Jean-François LAMOTTE, en sa qualité de Président de la commission de territoire du pôle de proximité des Pieux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

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

ET

La **société International Training Skills Centre (I.T.S.C.)** dont le siège social est situé Le Champ de Triangle 02400 Bouresches, représenté par M. Hafid MAHRI, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

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

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Article 1 : Désignation

Article 1.1 : Bien immobilier

La communauté d'agglomération du Cotentin met à disposition de la société I.T.S.C. qui l'accepte le local dénommé « salle n°7 », situé dans le bâtiment « A » - parcelle cadastrée AO 32 – 27, rue Froide - Commune de LES PIEUX (50340), formant le lot 7 du lotissement artisanal « les Hauts Vents » autorisé par arrêté préfectoral du 4 Mars 1981.

Il est précisé que le local est d'une superficie totale de 8 m² sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités.

Les parties communes (hall d'accueil, couloirs et sanitaires) sont utilisables par le preneur.

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 I.T.S.C. 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 locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par l'occupante à l'exploitation de son activité d'éducation canine / cynophilie notamment en recherche de détection (explosifs, stupéfiants...).

L'occupante devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux 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 d'un an, à compter du 28 novembre 2022 ; la convention sera tacitement renouvelable pour une durée d'un an.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment par les parties moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 4 : Redevance

La présente mise à disposition est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 86.16 €, conformément à la délibération n° 115-2007 du Conseil de la Communauté de Communes des Pieux en date du 14 décembre 2007 reconduite par la délibération n°2017-269 du Conseil de la communauté d'agglomération du Cotentin réuni le 7 décembre 2017, étant précisé que la zone des Hauts Vents n'est pas assujettie au paiement de la T.V.A..

La redevance est payable mensuellement et le prélèvement aura lieu en fin de mois. Elle est révisable au 1^{er} janvier de chaque année ; elle s'entend avec les charges comprises (fourniture d'électricité et eau).

Article 5 : 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.

Un état des lieux 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 l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront supportés par l'occupante.

Article 7 : Entretien

L'occupante devra tenir les lieux en bon état d'entretien. Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont pas occasionnées ni par la vétusté, ni par la force majeure, sont à la charge de l'occupante.

Les notices explicatives et les dossiers de contrôle et de maintenance sont joints en annexe.

Les grosses réparations demeurent la charge du propriétaire, sauf si elles sont rendues nécessaires par un défaut d'exécution de l'occupante des obligations lui incombant.

L'occupante devra immédiatement avertir le propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.

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 locaux 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 locaux

L'occupante rendra le bien mis à disposition au terme de la convention ou au jour du déménagement si celui-ci le précède, 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, 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 remis l'ensemble des clés des locaux mis à disposition au propriétaire ou à son mandataire.

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 : Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique n'a pas été établi au regard de la vétusté du bâtiment. **La société ITSC en est informée et est en accord avec cette modalité.**

Article 13.2 : 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).

Article 13.3 : Radon

La commune se trouvant en zone 3, l'obligation d'information est nécessaire.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos.

L'article L.1333-221 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R.1333-29 de ce code, le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zone à potentiel radon faible,
- Zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments,
- Zone 3 : zone à potentiel radon significatif.

L'article R.125-23 5° du code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Article 13.4 : Absence de sinistres avec indemnisation

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

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.

Également, pour toute information complémentaire ou réclamation, vous pouvez contacter la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.) sur www.cnil.fr.

Article 15: 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 16 : Élection de domicile

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

Fait, à Les Pieux, en deux exemplaires originaux, le **XXXX**.

Pour la communauté d'agglomération
du Cotentin, le Président de la Commission,
de Territoire des Pieux

Jean-François LAMOTTE

Pour la société I.T.S.C.

Hafid MAHRI

Pièces jointes :

- **Plans locaux mis à disposition,**
- **État des lieux,**
- **Notices explicatives et/ou dossiers de contrôle et de maintenance des équipements,**
- **État des risques et pollutions,**