



## DECISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

### Délégation faite au Président

Réf. : n° P81\_2020

Date : le 03 mars 2020

**OBJET : Pôle de Proximité des Pieux – Zone des Hauts vents – Convention d'occupation précaire – SAS Service Nettoyage et Manutention (NETMAN)**

### Exposé

Par mail du 5 février 2020, la responsable ressources humaines adjointe de la SAS NETMAN, confirmait son souhait de louer les salles n°2 et n°3 du bâtiment B de la Zone des Hauts vents - 50340 Les Pieux, pour une durée de 6 mois à compter du 11 février 2020.

Cette location prendra effet selon les termes de la convention d'occupation précaire jointe à la présente décision et selon les conditions tarifaires définies dans la délibération 2007-115 de la Communauté de Communes des Pieux : « Patrimoine – Les Pieux – Zone des Hauts Vents – Parcelle AO 32- Locations temporaires ».

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

**Vu** la délibération n° DEL2019\_001 du 7 février 2019 portant délégation de pouvoir du Conseil au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin – Modification n°4,

**Vu** la demande de la SAS NETMAN en date du 5 février 2020,

### Décide

- **De signer** la convention d'occupation précaire avec la SAS NETMAN dont le siège social est situé 25, route Thomas Pesquet – YN Parc d'activités de Valliquerville – BP 55 – 76190 VALLIRQUERVILLE et dont le N° de SIRET est le 309 812 840 00044,

- **De dire** que cette location prend effet du 11 février 2020 pour une durée de 6 mois soit jusqu'au 10 août 2020, selon les conditions tarifaires de la délibération 2007-115 de la Communauté de Communes des Pieux : « Patrimoine – Les Pieux – Zone des Hauts Vents – Parcelle AO 32- Locations temporaires »,
- **D'autoriser** le Vice-Président ou le Conseiller Délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision.

LE PRESIDENT,

  
Jean-Louis VALENTIN





Envoyé en préfecture le 12/03/2020

Reçu en préfecture le 12/03/2020

Affiché le 16/03/2020

ID : 050-200067205-20200303-P81\_2020-AR

## Convention d'occupation précaire

### Locaux à usage de bureaux – Zone des Hauts Vents LES PIEUX (50340)

---

#### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté d'Agglomération du Cotentin** dont le siège social est situé 8 rue des Vindits 50130 CHERBOURG-EN-COTENTIN, représentée par Monsieur Johan DENIAUX, en sa qualité de Président de la Commission de Territoire des Pieux, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision du Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin n° 2017-170 en date du 14 septembre 2017.

Ci-après dénommée « Le bailleur »,

D'une part,

**ET**

**Monsieur François CAILLOU**, Directeur général représentant la SAS Service Nettoyage et Manutention (NETMAN) dont le siège social est domicilié 25 Route Thomas Pesquet – YN Parc d'activités de Valliquerville – BP 55 – 76190 VALLIQUERVILLE et identifiée sous le n° SIRET 309 812 840 00044.

Dénommée ci – dessous « le preneur »

D'autre part,

#### **IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT : EXPOSÉ PRÉALABLE**

Préalablement à la convention, objet des présentes, les parties entendent rappeler que l'immeuble où sont situés les locaux, objet de la présente convention, sont établis en préfabriqués et sont susceptibles de faire l'objet d'un projet d'opération d'urbanisme ou d'aménagement futur.

En conséquence, le bailleur ne peut garantir au preneur une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement.

**En effet, la convention est susceptible de prendre fin en même temps que la réalisation de la condition de précarité exposée ci-dessus. Etant ici précisé que le preneur devra être informé le plus rapidement possible d'un éventuel projet d'aménagement et au plus tard 3 mois avant la date de commencement desdits travaux.**

Le preneur déclare expressément avoir connaissance de ce qu'en raison de cette précarité, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Code de commerce (C. com., art. L. 145-1 à L. 145-60).



**Qu'en conséquence, il ne saurait avoir droit à aucun renouvellement ni indemnité, pas plus qu'en cas de réalisation de la condition de précarité, il ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.**

## **CECI ÉTANT EXPOSÉ IL EST PASSÉ À LA CONVENTION SUIVANTE**

### **1 Désignation**

Le bailleur donne à titre de convention d'occupation précaire au preneur, qui accepte, le local ci-après désignés :

Les locaux à usage de bureau, dénommés salle n°2 et salle n°3, situés dans le bâtiment « B » - 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.

D'une superficie totale de 22,50 m<sup>2</sup> 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.

S'il y a lieu, les parties communes (hall d'accueil, couloirs et sanitaires) sont utilisables par le preneur.

### **2 Durée**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de trois ans, à compter du 11 février 2020 au 10 août 2020.

Elle sera susceptible de prendre fin à la date de la réalisation du projet d'urbanisme ou d'aménagement évoqué ci-dessus, en respectant un préavis de trois mois ainsi précisé ci-dessous.

Il est également convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer, pour quelle que raison que ce soit, la présente convention moyennant le respect d'un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est rappelé ici que la présente convention n'est en aucune façon soumise aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce pas plus qu'aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

### **3 Destination des lieux**

Le preneur pourra exercer dans les lieux l'activité ci-dessous indiquée à l'exclusion de toute autre utilisation.

- *Activité d'accueil et de recrutement des salariés de l'EPR.*

La présente convention n'étant pas soumise aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, le preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L. 145-47 et suivants du code de commerce pour solliciter l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires.

### **4 État des lieux – Remise en état**

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au présent contrat de location. Dans l'hypothèse où l'état des lieux ne pourrait être établi de façon contradictoire, il sera établi par un huissier de



justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

#### **5- Entretien**

Le preneur assurera la charge des réparations dites locatives et d'entretien locatif.

Il rendra les lieux en bon état.

De son côté le bailleur assurera les réparations prévues à l'article 606 du code civil.

#### **6- Réparations et travaux dans l'immeuble**

Par dérogation à l'article 1724 du code civil, le preneur souffrira, quelque gêne que cela lui cause, toutes réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité ou diminution de loyers, quels qu'en soient la durée et l'importance et même si cette durée dépasse 40 jours.

**Il est rappelé que le présent bail précaire, non soumis aux dispositions du statut du bail commercial, engendre une mise à disposition des locaux préfabriqués en l'état au jour de l'entrée dans les lieux.**

#### **7- Travaux effectués par le preneur**

Le preneur s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du bailleur et sous contrôle de l'architecte de ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge du preneur.

Enfin, de convention expresse, les éventuelles améliorations apportées par le preneur seront la propriété du bailleur sans indemnité à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

#### **8- Garnissement et obligation d'exploiter**

Le preneur s'engage à tenir les lieux, objet de la présente convention, constamment garnis de meubles, de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement de la redevance et des accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions, clauses et charges de la présente convention.

#### **9- Assurances**

Le preneur s'engage à faire assurer ses mobiliers, matériels, marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'engage à justifier à toute demande du bailleur du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

Les éventuelles surprimes qui seraient imposées au bailleur du fait de l'activité du preneur seront supportées par ce dernier.

Il est également convenu que toute indemnité due au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur porteur d'un original des présentes, ayant tous pouvoirs pour signifier le transport à qui besoin sera.



## **10- Destruction des lieux loués**

Dans l'hypothèse où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## **11- Diagnostics techniques – État des risques naturels et technologiques**

### **11.1 – Amiante**

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique, qui imposent au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux-plafonds contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage industriels ou commerciaux, par un contrôleur technique, un technicien de la construction ou un organisme agréés, lesquels feront connaître leur diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante et son état de conservation.

Selon les résultats dudit diagnostic, les propriétaires doivent procéder soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux amiantifères, soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère, soit à des travaux de confinement ou de retrait d'amiante.

En l'espèce, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux et déclare renoncer à ce qu'un diagnostic amiante soit effectué, sans jamais pouvoir exercer un recours contre le propriétaire.

### **11.2 – Diagnostics performance énergétique**

Conformément aux dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le preneur déclare renoncer à ce qu'un diagnostic de performance énergétique soit effectué, sans jamais pouvoir exercer un recours contre le propriétaire.

### **11.3 – État des risques naturels et technologiques**

En application de l'article L. 125-5, I du code de l'environnement, le bailleur déclare que la Commune de LES PIEUX est recensée dans l'édition 2014 (dernière édition connue) du dossier départemental des risques majeurs comme présentant un risque connu d'érosion marine et nucléaire, dans l'édition DIREN de l'Atlas régional des zones inondables (mis à jour en 2004), n'est pas inscrite dans le périmètre de prescription d'un plan de prévention des risques naturels, a fait l'objet, en 1999, de six arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, et est inscrite dans le périmètre particulier d'intervention du site nucléaire de Flamanville.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe.

Le bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).



Le preneur déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

### **12- Cession, sous-location**

La présente convention ne peut faire l'objet d'aucune cession ou sous-location sous peine de révocation immédiate si ce n'est un successeur dans le commerce du preneur, auquel cas le preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire tant pour le règlement de la redevance, que pour les obligations résultant de la présente convention.

En cas de cession, le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de cession.

En outre, le preneur s'engage à exploiter lui-même les lieux.

### **13- Redevance**

Le preneur est tenu de verser au bailleur le loyer fixé par la délibération n° 115/2007 du Conseil Communautaire réunit le 14 décembre 2007 reconduit par la délibération n°2017-091 du Conseil de la Communauté d'Agglomération réuni le 06 avril 2017, étant précisé que la zone des Hauts Vents n'est pas assujettie au paiement de la T.V.A. Il s'élève à la date de prise de possession des lieux, soit le 11 février 2020, à hauteur de **dix euros et dix-huit centimes (10,18 €), le m<sup>2</sup>, soit 229,05 € T.T.C., par mois.**

Le loyer s'entend avec les charges comprises, c'est à dire comprenant la fourniture d'électricité et d'eau.

Le preneur aura accès à la ligne téléphonique dans les locaux équipés, charge à lui de souscrire, à ses frais, tout abonnement et à régler toutes les consommations.

Le montant du loyer sera révisé chaque 1<sup>er</sup> Janvier, sur la base des évolutions de l'indice national du coût de la construction – dernier indice connu.

L'indexation jouera de plein droit chaque année sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

### **14- Charges, prestations, taxes et impôts**

Le bailleur fera son affaire du paiement des impôts existants ou à venir dus en sa qualité de propriétaire, notamment les impôts fonciers.

Le preneur devra acquitter les divers impôts, contributions et taxes à sa charge. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises saisissables.

### **15- Dépôt de garantie**

Le preneur est dispensé du versement d'un dépôt de garantie.

### **16 - Clause résolutoire**

À défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de la redevance ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son



intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de CAEN.

Tous les frais engendrés, y compris les frais d'huissier, de déménagement, etc...par une défaillance du preneur seront à sa charge pleine et entière.

La résiliation interviendra de plein droit et d'office, sans aucun préavis ni formalité et sans aucune indemnité au profit du preneur, en cas de liquidation judiciaire du preneur.

### **17- Election de domicile**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de ceux qui en sont la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile :

- — pour le preneur en son siège social ;
- — pour le bailleur en son siège social.

Fait à LES PIEUX, le 11 février 2020, en deux exemplaires originaux.

Suivent les signatures des parties :

Pour le Propriétaire,  
Le Président de la Commission de  
Territoire des Pieux,

Pour le Locataire,  
Le Directeur général de la SAS NETMAN,

M. Johan DENIAUX.

M. François CAILLOU.