



CONVENTION D'OCCUPATION DOMANIALE

Entre les soussignés :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE, dont le siège est 32, rue des Maçons à 33390 BLAYE, représentée par son Président, Monsieur Denis BALDÈS, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil communautaire en date du 22 juillet 2020,

Ci-après désignée « *la Communauté* »,
D'une part,

Et

Le Syndicat Mixte du ScoT de la Haute Gironde dont le siège est 32 rue des Maçons à 33390 BLAYE, représentée par Monsieur BALDÈS Denis, dûment habilité par délibération du comité syndical en date du 24 novembre 2025,

Ci-après désigné « *le Preneur* »,
D'autre part,

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} - Objet et désignation

La Communauté est propriétaire et exploitante d'un immeuble situé 32 rue des Maçons à 33390 BLAYE. Ces locaux appartiennent à son domaine public.

La Communauté autorise le Preneur à occuper une partie de l'immeuble objet de la présente convention aux charges et conditions ci-dessous définies.

Article 2 - Destination

Ces locaux sont affectés à des activités de service public (Maison France SERVICE - MFS).

Le Preneur doit utiliser les locaux mis à sa disposition dans le respect de cette destination.

Toute modification de cette destination est subordonnée à l'autorisation préalable de la Communauté. En cas de modification de cette destination et de cette affectation sans ou contre l'autorisation préalable de la Communauté, cette dernière pourra prononcer la résiliation de la convention sans préavis.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 – Locaux objets de la présente convention

Les locaux mis à la disposition du Preneur sont les suivants :

- 17,39 m² – Bureau SCOT 1 R+1 : l'utilisation est consentie à temps plein.
- 10,83 m² - Bureau SCOT 2 R+1 : l'utilisation est consentie à temps plein.

Le Preneur pourra également faire usage du parking et de l'ensemble des locaux communs (Accueil, Réfectoire, toilettes, salle d'attente sur palier, local technique informatique, salles de réunion) et le copieur multifonction en veillant à ne pas compromettre l'usage que peuvent également en faire les Preneurs des autres espaces situés dans la MFS.

Article 4 - Entrée dans les lieux

Le Preneur prend les locaux objets de la présente convention dans leur état actuel, déclarant avoir connaissance de leurs avantages et défauts et sans pouvoir prétendre à aucun aménagement ni à aucune réparation.

Article 5 - Durée de la convention

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de SIX ans.

Elle entre en vigueur le 18 mai 2026.

Elle n'est pas renouvelable.

Article 6 - Conditions d'utilisation

1. Il est interdit au Preneur, sous peine de déchéance, d'utiliser les éléments objets de la présente convention à toute autre fin que celles précitées, et de changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, même connexes ou complémentaires, sauf autorisation préalable et écrite de la Communauté.

2. Le Preneur s'engage à conserver les locaux objets de la présente convention en état permanent d'exploitation.

Il ne peut rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et équipements, objets de la présente convention. Il doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute de la Communauté.

Il doit informer, sans retard et par écrit, la Communauté de tout sinistre ou dégradation, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent, sous peine d'être personnellement responsable.

3. La Communauté s'interdit de s'immiscer dans l'exploitation par le Preneur de son activité.

Le Preneur exploite les locaux objets de la présente convention à ses frais, risques et périls.

4. Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires, à se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, à la police, la sécurité et l'inspection du travail, de façon que la Communauté ne puisse être inquiétée ou recherchée à ce titre.

Article 7 - Exclusivité et sous-location

La présente convention étant conclue *intuitu personae*, le Preneur ne peut, sous peine de déchéance, céder les droits en résultant à qui que ce soit.

TITRE II – ENTRETIEN, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX

Article 8 - Entretien et réparations

Le Preneur jouit des lieux paisiblement sans y entreprendre des travaux de gros œuvre ni accepter qu'il y soit fait des dégradations. Il doit user paisiblement des locaux et équipements

objets de la présente convention suivant leur destination, et les d'ordre et de propreté.

La Communauté maintient en bon état d'entretien et de réparations les locaux mis à disposition et prend à sa charge l'entretien courant des locaux et de l'ensemble des équipements (Electricité, Plomberie, Chauffage, Ventilation, Dispositifs de sécurité incendie, ascenseur, Nettoyage, Dispositifs de sécurité « Intrusion ») à l'exclusion de ceux dédiés exclusivement à l'activité professionnelle du Preneur ainsi que l'ensemble des réparations sauf dans le cas où celles-ci seraient rendues nécessaires à la suite d'une faute du Preneur.

La Communauté assure l'entretien courant des espaces extérieurs (Tonte, taille et enlèvement des déchets du parking).

Si leur état l'exige, la Communauté prend en charge le renouvellement des éléments mobiliers, la remise en peinture générale du bâtiment, tant des façades que des surfaces intérieures ainsi que la remise en état des sols.

Article 9 - Travaux prescrits par l'administration

La charge des travaux prescrits par l'administration est répartie comme suit :

- les travaux exigés par l'évolution des normes et de la réglementation applicables à l'activité du Preneur sont à sa charge.

La réalisation de ces travaux est subordonnée à l'accord préalable de la Communauté. La Communauté dispose d'un délai de deux mois à compter de la demande du Preneur pour faire connaître son accord ou son refus sur le projet de travaux. Passé ce délai, en cas de silence gardé par la Communauté, le projet est réputé agréé.

Le Preneur doit faire exécuter ces travaux à ses frais dans les règles de l'art, sous le contrôle de la Communauté. Il s'oblige à poursuivre leur réalisation jusqu'à complet achèvement.

En fin de convention, il laisse sans indemnités les installations fixes, améliorations et embellissements apportées par lui dans les lieux, à moins que la Communauté n'exige le rétablissement de ceux-ci dans leur état primitif, aux frais du Preneur et sous le contrôle de la Communauté ;

- les autres travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge de la Communauté de Communes de Blaye.

Article 10 - Aménagements et autres travaux

1. Le Preneur ne peut pas changer la distribution des lieux, ni effectuer des constructions ou démolitions, ni y faire de transformation, ni percer des murs ou cloisons sans l'autorisation préalable de la Communauté.

2. En cas de demande d'autorisation de réalisation d'aménagements ou de travaux, la Communauté dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification qui lui est faite par le Preneur pour faire connaître son accord ou son refus sur le projet d'aménagement ou de travaux. Passé ce délai, en cas de silence gardé par la Communauté, le projet est réputé agréé.

Si, au cours de ce délai, des modifications au projet sont demandées par la Communauté, le Preneur dispose d'un délai d'un mois pour soumettre un nouveau projet à la Communauté.

Si cette autorisation lui est accordée, le Preneur doit faire exécuter les travaux à ses frais et risques dans les règles de l'art, sous le contrôle de la Communauté. Il s'oblige à poursuivre la réalisation des équipements et travaux jusqu'à complet achèvement.

Le Preneur doit prendre toutes dispositions pour n'apporter aucun trouble autre que les troubles normaux, résultant de la nature et de la destination des travaux, des équipements, des installations et des aménagements.

En fin de convention, il laisse sans indemnités les installations fixes, améliorations et embellissements apportées par lui dans les lieux, à moins que la Communauté n'exige le rétablissement de ceux-ci dans leur état primitif, aux frais du Preneur et sous le contrôle de la Communauté.

3. Si des aménagements sont réalisés sans l'accord de la Communauté, le Preneur doit rétablir les lieux dans leur état primitif à ses frais.

4. Le Preneur doit laisser exécuter dans les locaux objets de la présente convention les travaux d'amélioration de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux occupés.

Il souffrira sans indemnité tous les travaux qui seraient nécessaires dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins, quelle que soit leur importance ou leur durée.

5. Pendant toute la durée des travaux et aménagements, la Communauté peut en contrôler l'exécution. A cette fin, ses représentants dûment habilités et accompagnés du Preneur ou de son représentant ont accès au chantier.

L'exercice de ce contrôle par la Communauté ne dégage pas le Preneur de ses obligations.

Article 11 – Services fournis par la Communauté

Au-delà des obligations d'entretien de la Communauté, cette dernière fournit au Preneur les services suivants :

- Fourniture des bacs de déchets
- Fourniture des fluides
- Fourniture des consommables en produits d'entretien
- Accès au copieur multifonction
- Connexion internet et téléphonique illimitée (Numéro dédié)

Article 12 - Règlementation des établissements recevant du public

1. La MFS constitue un établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie de type W.

En sa qualité d'exploitante, la Communauté est la première responsable de la sécurité incendie et panique dans l'établissement. Elle est soumise aux règles de sécurité comprises dans le code de la construction et de l'habitation et dans le règlement de sécurité, en vigueur et à venir.

La Communauté est tenue de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la réglementation des établissements recevant du public. A cet effet, elle fait procéder périodiquement aux vérifications nécessaires par les organismes ou personnes agréés.

La Communauté tient et met à jour un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- L'état du personnel chargé du service d'incendie ;

- Les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie, y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap ;
- Les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
- Les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

2. Elle procède, ou fait procéder, par des techniciens compétents, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de son établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, circuits d'extraction de l'air vicié, moyens de secours).

3. Les occupants de l'immeuble sont informés de la caractéristique du signal sonore d'alarme générale. Cette information est complétée par des exercices périodiques d'évacuation.

La Communauté s'assure de l'efficacité du matériel d'alarme et maintenir le système d'alarme en bon état de fonctionnement.

4. Les occupants de l'immeuble sont instruits sur les conduites à tenir en cas d'incendie et être entraînés à la manœuvre des moyens de secours.

Des exercices d'instruction des occupants de l'immeuble sont organisés sous la responsabilité de la Communauté. La date de ceux-ci doit être portée sur le registre de sécurité de l'établissement.

Les occupants de l'immeuble sont initiés au fonctionnement du système d'alarme.

La Communauté s'assure du bon fonctionnement de l'installation et de l'aptitude des alimentations électriques de sécurité à satisfaire aux exigences du règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public.

Elle fait effectuer sous sa responsabilité les remises en état le plus rapidement possible.

5. L'établissement est doté d'un ensemble d'extincteurs portatifs.

Chaque extincteur fait l'objet d'une vérification annuelle et d'une révision tous les dix ans par une personne ou un organisme compétent. Il doit être marqué d'une étiquette clairement identifiable apposée par la personne ou l'organisme ayant réalisé cette dernière. Les années et les mois des vérifications doivent apparaître sur l'étiquette.

Un plan d'implantation des extincteurs et un relevé des vérifications doivent être portés au registre de sécurité.

6. Des consignes précises, affichées bien en vue, indiquent :

- Le numéro d'appel des sapeurs-pompiers ;
- L'adresse du centre de secours le plus proche ;
- Les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre.

7. Un plan schématique, sous forme de pancarte inaltérable, est apposé à chaque entrée de bâtiment de l'établissement pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Il a les caractéristiques des plans d'intervention définies à la norme NF S 60-303 du 20 septembre 1987 relative aux plans et consignes de protection contre l'incendie. Il y figure, outre les dégagements et les cloisonnements principaux, l'emplacement :

- Des divers locaux techniques et autres locaux à risques particuliers ;
- Des dispositifs et commandes de sécurité ;
- Des organes de coupure des fluides ;
- Des organes de coupure des sources d'énergie ;
- Des moyens d'extinction fixes et d'alarme.

8. Le système de sécurité incendie est maintenu en bon état de fonctionnement. Cet entretien est assuré soit par un technicien compétent habilité par l'établissement, soit par l'installateur de chaque équipement ou son représentant habilité.

TITRE III – DISPOSITIONS FINANCIERES

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes restants dues seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. En outre, le Preneur devra rembourser à la Communauté les frais et honoraires exposés.

Article 13 – Montant de la redevance

Le montant annuel de la redevance est de 13.971,42 euros, payable par acompte trimestriel d'un montant de 3.492,86 euros.

Les acomptes trimestriels sont appelés à terme échu, au cours du mois suivant la fin de la période considérée.

La TVA n'est pas applicable.

Ce montant est révisé au 1^{er} septembre de chaque année à compter du 1^{er} septembre 2027 dans les conditions suivantes : $R = R0 * (ILAT / ILAT0)$.

Avec R0 : Valeur de la redevance à la date de prise d'effet de la présente convention.

Avec R : Valeur de la part de redevance révisée.

Avec ILAT : Valeur de l'indice de révision des loyers des activités tertiaires au premier trimestre de l'année de révision.

Avec ILAT0 : Valeur de l'indice de révision des loyers des activités tertiaires au premier trimestre de l'année de prise d'effet de la présente convention.

Identifiant INSEE de l'indice ILAT : 001617112

De convention expresse entre les parties, toute révision entraînant une baisse de la redevance ne sera pas appliquée.

Article 14 - Charges, impôts et taxes

La Communauté de Communes acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales auxquelles elle serait tenue au titre des locaux objets de la présente convention.

Article 15 - Assurances

Le Preneur est et demeure responsable de tous les risques et dommages liés à l'exercice de son activité professionnelle ou à l'occupation des locaux mis à sa disposition qui pourraient survenir durant l'exécution de la présente convention, tant à l'égard des usagers qu'à l'égard des tiers, de son personnel et des personnes sous sa responsabilité.

Le Preneur s'engage, avant la prise de possession, à se garantir par une assurance suffisante auprès d'une compagnie notoirement solvable contre tous les risques pouvant résulter de ses activités dans les locaux, et notamment contre les risques d'incendie, d'explosions, de tempête, de bris de glaces et de dégâts des eaux, y compris les aménagements et embellissements qu'il aura effectués. Il paiera les primes et cotisations afférentes de façon à ce que la Communauté ne puisse en aucun cas être inquiétée.

Il devra maintenir assurés les locaux mis à disposition pendant toute la durée de la présente convention.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard du personnel qu'il pourrait employer, des clients qui fréquenteront les lieux, des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre la Communauté.

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences sera fournie à la Communauté chaque année par la production des contrats d'assurance et des attestations des assureurs.

Les montants de garanties devront être suffisants au regard des risques encourus. Les plafonds de garantie des polices d'assurance ne sont pas opposables à la Communauté et ne sauraient constituer une limite à la responsabilité encourue par le Preneur pour les dommages dont la réparation lui incombe, ni pour les dommages-intérêts dont il serait le cas échéant redevable à l'égard de la Communauté.

Le Preneur devra aviser la Communauté de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation des polices d'assurances souscrites. Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par les assureurs, par lettre recommandée avec accusé réception, de ladite résiliation à la Communauté.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, et à la Communauté, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, et ce même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le défaut de production des attestations d'assurance, à la demande de la Communauté et dans le délai fixé par elle, peut justifier la résiliation de la présente convention aux torts exclusifs du Preneur.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre la Communauté en cas de vol ou de tout autre acte délictueux dans les locaux objets de la présente convention, ainsi qu'en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz, d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

En cas de sinistre, le Preneur s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages. Pour le cas où, en raison de causes étrangères à la Communauté, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible, la présente convention se trouvera résiliée sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis à la Communauté, à l'exclusion de l'indemnité de la perte d'exploitation.

TITRE IV – CONTRÔLES, SANCTIONS ET FIN DE LA CONVENTION

Article 16 – Résiliation anticipée

16.1 - A la demande du Preneur

La présente convention pourra être résiliée sans indemnités à la demande du Preneur moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois. Cette demande devra être notifiée à la Communauté par lettre recommandée avec accusé de réception.

16.2 - A la demande de la Communauté

1. La Communauté peut résilier unilatéralement la présente convention pour un motif tiré de l'intérêt général.

Cette décision doit être notifiée au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception dûment motivée, dans le respect d'un délai de préavis de neuf mois.

Cette résiliation n'ouvre pas droit à indemnisation du Preneur.

2. La Communauté peut résilier la présente convention pour tout autre motif, sous réserve du respect d'un délai de préavis de neuf mois.

Cette décision doit être notifiée au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette résiliation ouvre droit au Preneur au versement d'une indemnité plafonnée à une fois le montant de l'acompte trimestriel exigible à la date de la décision de résiliation.

Article 17 - Déchéance

En cas de manquement du Preneur à ses obligations, et notamment en cas de défaut de paiement de tout ou partie de la redevance aux termes convenus ou de défaut d'assurance, il encourt la déchéance.

Après mise en demeure dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au Preneur non suivie d'effet dans un délai de trente jours, la déchéance et la résiliation de la présente convention sont prononcées de plein droit par la Communauté, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois.

Cette résiliation n'ouvre pas droit à indemnisation du Preneur. Les conséquences financières de celle-ci sont à sa charge.

La déchéance n'est toutefois pas encourue dans le cas où le Preneur est mis dans l'impossibilité de remplir ses obligations par des circonstances de force majeure ou par la faute de la Communauté.

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 18 - Tolérances

Le fait pour l'une ou l'autre des parties d'avoir admis une tolérance concernant le respect des clauses et conditions de la présente convention ne sera jamais considéré comme une renonciation auxdites clauses et conditions, et ce quelle qu'ait été la fréquence ou la durée de cette tolérance. Les parties resteront libres d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

Article 19 - Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 20 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente, et notamment la signification et la notification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux objets de la présente convention.

Article 21 - Attribution de compétence

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends.

En cas de désaccord persistant entre la Communauté et le Preneur, le tribunal administratif de Bordeaux sera seul compétent pour trancher les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

Article 22 – Annexes

Est annexée à la présente convention :

Annexe n°1 : Désignation et consistance des locaux mis à disposition (Plan du R+1 de la MFS)

Fait à BLAYE en deux exemplaires originaux, le 2025

M. Denis BALDÈS

M. Denis BALDÈS

Le Preneur

Président de la Communauté de Communes
de Blaye

