

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
AUX FINS D'EXPLOITATION DU
LABORATOIRE DEPARTEMENTAL D'ANALYSES DE LA CREUSE**

ENTRE

Le Département de la Creuse,
Hôtel du Département — 4 Place Louis-Lacrocq BP 250 23011 GUERET Cedex, représenté par Madame la Présidente en exercice du Conseil départemental, Madame Valérie SIMONET, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération de la Commission permanente en date du 26 mai 2023, ci-après dénommé « Le Département »,

ET

Le Groupement d'Intérêt Public TERANA, domicilié 20 rue Aimé Rudel, BP 42, 63370 LEMPDES, représenté par son Président en exercice, Monsieur Mikaël VACHER, dûment habilité aux fins des présentes, ci-après dénommé « Le bénéficiaire »,

Lesquels préalablement à la présente convention ont exposé et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Le Département de la Creuse est propriétaire d'un ensemble foncier et immobilier dénommé « Laboratoire départemental d'analyses de la Creuse » (LDA23), affecté à l'exercice de compétences relevant de sa mission de service public dans les domaines de l'hygiène alimentaire, de l'hydrologie et de la santé animale.

Le Département a décidé de confier au bénéficiaire, la gestion et l'exploitation de ce site en lien avec son adhésion au Groupement d'intérêt Public (GIP) TERANA telle que décidée par le Conseil départemental de la Creuse en session du 18 novembre 2022.

Le site précité constituant une dépendance du domaine public départemental, la présente convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine public tel que précisé par les articles L2122-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} — Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles le Département autorise le Bénéficiaire à disposer des espaces déterminés ci-après et d'y exploiter à ses risques exclusifs les activités figurant à l'article 4 de la convention constitutive du GIP TERANA. Ces activités sont réalisées pour le compte des membres du GIP.

La présente convention ne confère au Bénéficiaire, ni la qualité de concessionnaire de service public, ni de concessionnaire de travaux publics. En outre, elle ne lui confère aucun droit réel. Les parties considèrent que cette convention répond à une utilisation normale et compatible du domaine public.

Dans le cadre de ce droit d'occupation, le Bénéficiaire est autorisé à gérer l'ensemble des installations immobilières et des équipements mobiliers, tels qu'ils figurent à l'article 2 ci-dessous.

Le Bénéficiaire est autorisé à accorder à des tiers des droits de sous occupation sur convention, sous la forme de contrats de sous occupation du domaine public, pour leur destination et leur nature avec les dispositions de la présente convention.

Le Bénéficiaire devra faire mention dans ces contrats :

de l'obligation pour son cocontractant de lui verser une redevance proportionnelle aux avantages de toute nature qu'il retirera de l'utilisation des biens,

de l'impossibilité de bénéficier, à un titre quelconque, d'un renouvellement de plein droit du contrat entre le tiers et le bénéficiaire,

de la résiliation de plein droit du contrat, sans indemnité pour le tiers contractant du bénéficiaire, ni recours contre le Département, en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit ou d'expiration de la présente convention,

de la durée du contrat, qui ne peut être supérieure à celle de la présente convention.

Le Bénéficiaire demeure personnellement responsable à l'égard du Département de l'ensemble des obligations stipulées dans la présente convention, y compris de celles dont l'exécution incomberait en tout ou partie au(x) sous occupant(s).

Le Bénéficiaire s'engage, s'il ne les assure pas lui-même, à faire assumer par les tiers occupants, à l'exception du Département, les obligations d'assurance dans les conditions prévues par la présente convention.

Le Bénéficiaire fixe librement les tarifs correspondants et détermine seul la programmation des activités auxquelles ils servent de supports.

Article 2 — Désignation du site

Le site, objet de la présente convention, est situé sur le territoire de la commune d'AJAIN (23002). Il est constitué des parcelles détaillées ci-après et objet d'un plan en annexe :

Commune	Section	N°	Adresses	Contenance (m ²)	Observation
AJAIN	AY	184	Le bourg	6 683	Parcelle bâtie (pour partie)
AJAIN	AY	274	Le bourg	5 120	Parcelle bâtie (pour partie)
AJAIN	AY	276	Le bourg	53	Parcelle non bâtie
AJAIN	AY	278	Le bourg	57	Parcelle non bâtie
Total				11 913	

Le site comprend les bâtiments suivants : sur les parcelles AY 184 et 274, le bâtiment principal d'exploitation sur un niveau représentant une surface développée de 2 310 m².

Article 3 - Modification affectant le site et ses dépendances

Le Bénéficiaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés. Il ne peut :

modifier en tout ou partie cette destination,

procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier,

exercer dans les bâtiments ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre activité ni aucun autre commerce que celui prévu dans la présente convention.

L'ensemble des bâtiments et équipements énumérés dans la présente convention doit être affecté exclusivement à l'exploitation des activités confiées au Bénéficiaire. Il ne peut y entreposer que du matériel et des marchandises destinées à son activité ou à celle de ses sous occupants.

Le Bénéficiaire ne peut, sans accord exprès et préalable du Département, changer la disposition de tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

Article 4 - Durée

4-1 Durée initiale

La présente convention produira ses effets à compter du 1er juillet 2023 pour une durée de dix (10) ans.

4-2 Reconduction

La présente convention est renouvelable de manière expresse, étant précisé que le Bénéficiaire ne dispose d'aucun droit au renouvellement de la convention.

Le Bénéficiaire sollicitera le renouvellement de son titre d'occupation par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 12 mois avant le terme de la présente convention. A défaut, la présente convention prendra fin à son terme échu sans indemnisation pour le Bénéficiaire.

A l'occasion de son renouvellement, le Département est susceptible, pour un motif d'intérêt général, de modifier la durée de la convention ainsi que le périmètre du domaine occupé. Il sera alors procédé à la réévaluation de la redevance.

En cas de refus de renouvellement opposé au Bénéficiaire consécutivement à sa demande, le Département ne versera aucune indemnité.

Article 5 - Conditions générales relatives au droit d'occupation sur le domaine public

L'exploitation du site est attribuée de façon personnelle expresse, précaire et révocable par le Département au Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire reçoit le droit exclusif d'exploiter le site, objet de la présente convention.

Ne sont pas considérées comme portant atteinte à l'exclusivité d'exploitation attribuée au Bénéficiaire, l'utilisation que pourrait être amené à faire le Département, des installations et équipements, objet de la présente convention, pour son propre usage pour autant que le calendrier d'utilisation des locaux disponibles ou locations du site le permette. Dans ce cas, le Département versera au Bénéficiaire les sommes qu'il aura réclamées au titre des dépenses techniques relatives à l'utilisation desdites installations.

Article - 6 Conditions d'exploitation et obligation du Bénéficiaire

6.1 Le Bénéficiaire exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les activités mentionnées à la présente convention, dans le périmètre occupé. En aucun cas, il ne pourra réclamer au Département une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois et règlements ou consignes visés au présent article.

6.2 Le Bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation, par ou à l'occasion de l'occupation du site, objet de la présente convention. Le Département est déchargé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériels ou marchandises dans les bâtiments mis à disposition du Bénéficiaire ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits bâtiments et espaces extérieurs concernés ou au personnel employé par le Bénéficiaire.

L'ensemble des actifs mobiliers seront transférés à titre gratuit au profit du Bénéficiaire à compter de la prise d'effet de la convention et en contrepartie ce dernier, déclare prendre en l'état les mobiliers transférés.

6.3 Le Bénéficiaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du site, objet de la présente convention, ainsi qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires émanant de toute autorité habilitée.

Le cas échéant, il fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du site, objet de la présente convention.

6.4 Le Bénéficiaire est tenu, à chaque fois que cela est nécessaire, de pourvoir au renouvellement des mobiliers. Il en assure la maintenance technique, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont

destinés. Il remplacera à ses frais ces éléments usages ou détériorés. Le Bénéficiaire prend en charge toutes les dépenses de réparation survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

Il doit apporter une vigilance particulière à la conservation des locaux recevant du public. D'une manière générale, le Bénéficiaire prend en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives, conformément aux dispositions du Code civil. Lorsque ces dépenses ou ces réparations sont réalisées ou payées par les services du Département, elles feront l'objet d'un reversement du Bénéficiaire au Département sur simple demande de sa part.

6.5 Le Bénéficiaire est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux dont le Département envisage la réalisation notamment les travaux liés aux infrastructures immobilières et aux grosses réparations de maintenance ainsi que les travaux obligatoires dans le cadre de la mise aux normes des installations et de la réglementation en matière d'établissements recevant du public.

6.6 En cas de manquement par le Bénéficiaire à ses obligations mentionnées, le Département se réserve le droit de faire procéder à leur exécution d'office aux frais du Bénéficiaire, en particulier si ledit manquement nuit à l'image du site.

Plus particulièrement, en cas de carence du Bénéficiaire dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, le Département se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du Bénéficiaire des travaux qu'il estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois (1 mois), ramené à un jour en cas de risque avéré pour le public ou de nuisance.

6.7 Le Bénéficiaire devra tenir informé préalablement le Département de tout changement de sa forme juridique et en cas de nomination d'un nouveau responsable exécutif. Tout défaut d'information est susceptible d'entraîner la résiliation de la présente convention.

6.8 La présente convention ne confère au Bénéficiaire aucun droit à la propriété commerciale, ni à une indemnité d'éviction.

Les stipulations de la présente convention sont d'interprétation restrictive.

La présente convention ne donne en particulier au Bénéficiaire aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit. Le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les biens qui font l'objet de la présente convention.

6.9 Travaux à l'initiative du Bénéficiaire

Aucun travaux de construction ou de modification d'immeuble, hors entretien régulier, ne sera exécuté sans autorisation écrite préalable du Département, notamment en ce qui concerne :

le gros œuvre,

l'aspect extérieur des constructions et des aménagements du site, la pose de panneaux ou autres éléments publicitaires,

les voies de circulation,

les plantations d'arbres modifiant la configuration du site.

Tous les travaux autorisés par le Département doivent être conduits de façon à réduire au maximum la gêne apportée à la gestion du domaine public. Le Bénéficiaire doit se conformer à toutes les indications qui lui sont données à cet effet par les services du Département.

La présente convention ne vaut pas permis de construire et ne dispense pas de la déclaration exigée en cas de travaux exemptés du permis de construire, ni des autorisations réglementaires. Le Bénéficiaire préalablement à toute demande de permis ou de déclaration préalable devra obtenir un mandat express du Département définissant les travaux et l'habilitant à formuler pareille demande.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, Le Bénéficiaire devra enlever tous les décombres, terres, dépôts de matériaux, gravats et immondices qui encombreraient le domaine public ou les zones frappées de servitude.

6.10 Vérification des travaux

Les travaux autorisés par le Département en application de l'article 6-9 ci-dessus donneront lieu à une vérification de la part des agents des services du Département.

La conformité de ces travaux sera constatée par un procès-verbal de récolement qui sera joint à la présente convention, procès-verbal qui précisera la notion de propriété vis-à-vis des travaux nouvellement réalisés.

A défaut, et notamment lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local et de l'immeuble en général, la mise en conformité aux frais du Bénéficiaire - sera exigée immédiatement.

Article 7 - Activités autorisées

L'autorisation d'exploitation porte sur les activités suivantes, à l'exclusion de tout autre :

Les activités du Bénéficiaire autorisées sont celles figurant à l'article 4 de la convention constitutive du GIP TERANA adoptée par le conseil départemental de la Creuse le 18 novembre 2022.

Article 8 - Engagements du Département

8.1 Le Département s'engage à effectuer tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires afin de contribuer au maintien et au développement du site et plus particulièrement ceux mentionnés à l'article 6.5 de la présente convention.

D'une manière générale, le Département s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des investissements relevant de ses obligations de propriétaire du site, conformément aux dispositions du Code civil.

Toute fermeture éventuelle de la totalité ou d'une partie du site, objet de la présente convention, pour réaliser des travaux relevant des obligations de propriétaire, doit faire l'objet d'une information par le Département auprès du Bénéficiaire, dans le cadre d'un calendrier établi d'un commun accord.

8.2 En tant que propriétaire du site, le Département s'engage à obtenir toutes les garanties auxquelles sont assujettis les entreprises, architectes, bureaux d'études et autres ayant réalisé les installations et travaux sous son contrôle et sa responsabilité.

8.3 Le Bénéficiaire ne pourra pas réclamer de dommages – intérêts ou de pénalités financières au Département suite à des travaux réalisés ou pris en charge par ce dernier qui impacteraient le bon fonctionnement de l'activité du Bénéficiaire.

Article 9 - Personnel

Le Bénéficiaire recrute et affecte le personnel, en nombre et en qualification, nécessaire à l'exploitation du site, objet de la présente convention.

Le Département peut, à tout moment, alerter par écrit le Bénéficiaire, sur la situation ou le comportement de tel ou tel membre du personnel qui ne lui paraîtrait pas compatible avec l'activité des espaces occupés.

Article 10 - Redevance et autres dispositions financières

10.1 - Le Bénéficiaire s'engage à régler au Département une redevance globale annuelle d'un montant de 49 500 € net de TVA qui commencera à courir à compter de la date d'effet de la présente convention.

La redevance est payable d'avance annuellement suivant l'avis des sommes à payer adressé par le Service de Gestion Comptable de Guéret.

En cas de non-paiement après mise en demeure de payer les sommes dues, la présente convention sera résiliée conformément aux dispositions de l'article 14.2 ci-après.

10.2 - Cette redevance évoluera au 1^{er} janvier de chaque année proportionnellement à l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). La première mise à jour se fera le 1^{er} janvier 2024 sur la base du dernier indice publié.

Il est précisé qu'aucun dépôt de garantie n'est exigé du Bénéficiaire dans le cadre de la présente convention.

Article 11 - Charges de fonctionnement

Les dépenses de fonctionnement liées à l'exploitation du site, objet de la présente convention, sont prises en charge par le Bénéficiaire directement et hors redevance :

l'abonnement et la consommation d'eau sont directement payés à l'autorité gestionnaire ou, le cas échéant, à son fermier, à partir des états de consommation figurant sur le ou les compteurs présents sur le site, objet de la présente convention.

l'abonnement et la consommation d'électricité et de gaz sont directement payés par le Bénéficiaire faisant son affaire de tout frais d'abonnement, d'installation des comp

l'abonnement et les consommations de communication sont directement payés à tout opérateur de télécommunications, le Bénéficiaire faisant son affaire de toute installation et abonnement.

tous contrats liés à la maintenance et à l'exploitation du site, objet de la présente convention (le Bénéficiaire fournira une copie des rapports de vérifications réglementaires dans le cadre du suivi d'exploitation du bâtiment).

tous les impôts et taxes éventuels liés à l'activité exercée dans les lieux pendant la durée de la convention de manière à ce que le Département ne soit inquiété à ce sujet.

Article 12 - Contrôle du Département

Le Département pourra mandater ses agents ou tous autres représentants à cet effet pour contrôler le respect par le Bénéficiaire des obligations précitées. Ces mandataires disposeront à tout moment d'un droit de visite des lieux sans que le Bénéficiaire ne puisse pour quelques motifs que ce soit leur en interdire l'accès.

Article 13 - Responsabilités et assurances

Dès la mise à disposition du site et dans la mesure du possible, Le Bénéficiaire pourra contracter, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurance suivants :

une assurance de responsabilité civile la garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

une assurance « multirisque » incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des bâtiments qui lui appartient avec abandon de recours contre le Département et ses assureurs.

une assurance garantissant sa responsabilité à l'égard du Département, en ce qui concerne les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions, qui affecteraient les bâtiments.

D'une manière générale, les contrats d'assurances souscrits devront préciser que le Département ne pourra en aucun cas être tenu responsable vis-à-vis du Bénéficiaire pour défaut d'entretien ou de surveillance concernant le site occupé.

Concernant la partie immobilière, le Département souscrira une assurance en tant que propriétaire non occupant.

En tout état de cause, le Département renonce, en cas de sinistre, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bénéficiaire et ses assureurs, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

En contrepartie, le Bénéficiaire renonce, en cas de sinistres couverts par les garanties prévues ci-dessus, à tous recours envers le Département et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de ses assureurs.

Le Bénéficiaire doit adresser au Département les polices qui lui sont proposées dans les quinze jours (15 jours) qui suivent la signature de la présente convention. Il acquitte les primes d'assurance exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande du Département.

Article 14 - Fin de la convention

14.1 La présente convention cesse de produire ses effets à la date d'expiration prévue à l'article 4. En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaire par le Département pour faciliter le passage progressif de la présente convention vers une autre modalité de gestion ou vers la conclusion d'une nouvelle convention d'occupation.

A l'expiration de la présente convention, il est convenu que le Bénéficiaire est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il a procédé.

14.2 La présente convention pourra être résiliée avant son terme pour les cas suivants :

résiliation pour faute : le Département pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire de la présente convention sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bénéficiaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois (1 mois),

en cas de manquement grave et, ou prolonge et ou renouvelé aux obligations qui incombent en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la présente convention, lorsque le Bénéficiaire n'a pas différé dans le délai imparti à la mise en demeure du Département.

résiliation pour motifs d'intérêt général : la décision ne pourra prendre effet qu'après un délai minimum de trois mois (3 mois) à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec avis de réception au siège social du Bénéficiaire.

14.3 Le Bénéficiaire ne pourra résilier la présente convention avant son terme, sauf en cas de retrait prévu par la convention constitutive du GIP TERANA.

Article 15 - Inventaire des lieux

15.1 Le Bénéficiaire prend les terrains, bâtiments et installations constituant le site, objet de la présente convention, qu'il est réputé parfaitement connaître, et déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent à la date d'entrée en vigueur de la présente convention sans aucun recours possible contre le Département.

15.2 Le compte-rendu de la revue des locaux annuelle réalisée par le Département fera foi d'état de lieux entrant suite à l'accord du Bénéficiaire. Ce compte rendu sera complété par le Département et sous sa responsabilité, pour les nouveaux ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier issus des travaux qu'il réalise pendant la durée de la présente convention.

La même opération devra être effectuée lors de l'expiration de la présente convention, pour quelque cause que ce soit.

En cas de modification dans la consistance des lieux, un état des lieux complémentaire devra être établi dans les mêmes conditions.

Article 16 - Règlement des litiges et attribution de compétence

Dans l'hypothèse d'un litige lié à l'application et/ou l'interprétation de tout ou partie des clauses de la présente convention, les parties aux présentes s'engagent à rechercher systématiquement et au préalable, une solution amiable du règlement.

Toutefois, à défaut de règlement amiable entre les parties signataires, le litige qui surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente convention sera porté devant la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 17 - Avenant

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

Fait à Guéret, le 1^{er} juillet 2023

Pour le Département de la Creuse
La Présidente,

Pour le GIP TERANA
Le Président,

Valérie SIMONET

Mikaël VACHER