

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
CANTON DE LODÈVE

COMMUNE DE LODÈVE

DÉCISION

numéro MLDC_250225_021

portant sur

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DU LOGIS CAMPEYROUX SUR LES COMMUNES DE LES PLANS ET DE LODÈVE

Le Maire de la Commune de Lodève,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et en particulier l'article L.2122-22,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU la délibération n°CM_200710_02 du Conseil municipal du 10 juillet 2020 par laquelle le Conseil municipal délègue au Maire la prise de décision prévue à l'article du CGCT susvisé,

CONSIDÉRANT que la Commune de Lodève est propriétaire du bâtiment dénommé le Logis, sur le domaine de Campeyroux, situé sur la Commune de LES PLANS, et figurant au cadastre sous la section D numéro 46, ainsi que d'un petit bâtiment très dégradé, anciennement à usage de sanitaires, situé sur le même domaine, sur la Commune de LODÈVE, à cheval sur les parcelles cadastrées section A numéro 142 et 143,

CONSIDÉRANT que le premier étage et la cave du bâtiment le Logis, ainsi que le petit bâtiment anciennement à usage de sanitaires sont libres,

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée (5TZCLD), l'Entreprise à But d'Emploi (EBE) L'Abeille verte souhaite développer ses activités et utiliser :

- le premier niveau du bâtiment situé sur la Commune de Les Plans et cadastrée section D numéro 046, ainsi que la cave afin de les utiliser dans le cadre de leur diverses activités dans le secteur du réemploi, avec notamment l'aménagement de six bureaux et d'une zone de vie pour les salariés du preneur,
- la cave et le petit bâtiment situé à cheval sur les parcelles 142 et 143, anciennement à usage de sanitaire : un usage de stockage et de préparation en vue de la livraison de la production,

CONSIDÉRANT que l'EBE souhaite occuper ces bâtis pendant toute la durée de l'expérimentation courant jusqu'au 30 juin 2026 plus une année et six mois supplémentaires lui permettant de prendre les dispositions nécessaires en cas d'arrêt de l'expérimentation ou en cas de continuation des activités sous une autre forme juridique,

CONSIDÉRANT que pour lui permettre d'utiliser ces locaux pour l'usage indiqué ci-dessus, l'EBE souhaite réaliser des travaux d'amélioration consistant :

- la réhabilitation du premier étage du bâtiment pour la création de trois bureaux, d'un espace de vie comprenant une cuisine et une salle commune ainsi que de deux vestiaires,
- la réhabilitation de la cave et l'installation d'une chambre froide à l'intérieur de celle-ci,
- la réhabilitation du bâtiment à cheval sur les parcelles cadastrées section A, numéros 142 et 143 afin de transformer la production et de la stocker,

CONSIDÉRANT que la valeur locative de ces biens en tenant compte des améliorations à apporter par l'EBE L'Abeille verte est de sept-cent-cinquante-cinq euros (755 €) par mois soit un total sur trois ans de vingt-sept-mille-cent-quatre-vingt euros (27 180,00 €), et que le montant total des travaux d'amélioration à effectuer par l'EBE l'Abeille Verte est évalué à vingt-cinq-mille-cinq-cent-soixante-dix euros (25 570,00 €),

CONSIDÉRANT que la redevance totale sur trois ans déduction faite des travaux est de mille-six-cent-dix euros (1 610,00 €) soit une redevance mensuelle de quarante-cinq euros cinquante centimes (45,50 €) toutes charges comprises,

DÉCIDE

- **ARTICLE 1** : D'autoriser la mise à disposition au profit de l'EBE L'Abeille Verte, du bâtiment dénommé le Logis, sur le domaine de Campeyroux, situé sur la Commune de LES PLANS, figurant au cadastre sous la section D numéro 46, ainsi que du petit bâtiment très dégradé, anciennement à usage de sanitaires, situé sur le même domaine, sur la Commune de LODÈVE à cheval sur les parcelles cadastrées section A numéro 142 et 143 conformément à la convention d'occupation précaire annexée à la présente décision,

- **ARTICLE 2** : D'autoriser l'EBE L'Abeille verte à réaliser les travaux d'amélioration tels que décrits dans l'annexe à la convention nommée Autorisation de réaliser des travaux d'amélioration,

- **ARTICLE 3** : D'approuver les droits et les obligations de chacune des parties qui sont définis dans la convention annexée à la présente décision,

- **ARTICLE 4** : D'imputer la recette correspondante au chapitre 75, article 752 du budget principal section de fonctionnement,

- **ARTICLE 5** : De dire que le présent acte sera transmis au service du contrôle de légalité, notifié aux tiers concernés, publié selon la réglementation en vigueur et inscrit au registre des actes.

Accusé de réception en préfecture
34-213401425-20250225-lmc116478-AR-1-
1
Date de télétransmission : 25/02/25
Date de publication : 03/03/2025
Date de notification aux tiers :
Moyen de notifications aux tiers :

Fait à Lodève, le vingt cinq fevrier deux mille vingt-cinq,

Signé électroniquement par:
Le Maire
Gaëlle LEVEQUE



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Gaëlle Leveque", is written over a light grey rectangular background.

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

PROPRIÉTAIRE

La Commune de Lodève, collectivité publique, propriétaire, dont le siège est à Lodève 34 700, 7 place de l'Hôtel de ville, représentée par Mme LEVEQUE Gaëlle, Maire, dûment habilitée en vertu d'une décision

Ci-après dénommée le « PROPRIÉTAIRE ».

PRENEUR

L'Entreprise à But d'Emploi EBE de Lodève « L'Abeille Verte », dont le siège social est situé 17 bd Jean Jaurès 34700 LODEVE, représentée par Cécile NONIN en sa qualité de Co-Présidente, dûment habilité par les statuts en date du 27/01/23

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

EXPOSE

La commune de LODEVE est propriétaire du bâtiment dit « Le Logis », situé dans le Domaine de Campeyrroux.

L'entreprise à But d'Emploi L'abeille verte, a été créée sur le territoire dans le cadre de la démarche Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée (TZCLC) sur notamment les types d'activité suivantes :

- secteur du réemploi
- secteur de proximité
- secteur de production alimentaire

L'objet social de l'association étant de se donner comme objet principal le portage d'une Entreprise à But d'Emploi dans le cadre de l'expérimentation territoriale visant à résorber le chômage le longue durée « TZCLD ».

La démarche Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée est une démarche expérimentale sur le territoire en collaboration avec l'État sur une durée déterminée de 5 ans, devant se terminer le 30 juin 2026.

Il est ici précisé que cette démarche expérimentale pourra être prorogée par les services de l'État.

L'existence de l'EBE Abeille Verte est directement liée à l'expérimentation « TZCLD ».

A ce jour, l'EBE Abeille Verte occupe le terrain voisin cadastré section A numéro 159, appartenant à la commune de LODEVE, dans le cadre d'une convention pluriannuelle d'exploitation agricole,

Dans le cadre de cette expérimentation, l'EBE Abeille Verte souhaite développer son entreprise et utiliser :

- le premier niveau du bâtiment situé sur la commune des Plans et cadastrée Section D numéro 046, ainsi que la cave afin de les utiliser dans le cadre de leur diverses activités dans le secteur du réemploi de la production alimentaire, avec notamment l'aménagement de 6 plusieurs bureaux et d'une zone de vie.
- le bâtiment situé à cheval sur les parcelles 142 et 143

Du fait de la situation précaire de la démarche expérimentale Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée, il a été convenu de prévoir la présente convention d'occupation précaire pour une durée de 3 ans à compter de la signature des présentes.

Par conséquent, la présente autorisation d'occupation accordée par la Ville est placée sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public.

Cette autorisation est donc régie par les règles du droit administratif applicables au domaine public des collectivités publiques, à l'exclusion de toute autre législation relative aux baux portant sur les locaux d'habitation, professionnels, administratifs, commerciaux ou ruraux.

Cette convention ne saurait par ailleurs conférer à l'exploitant aucun droit au maintien dans les lieux.

Ceci exposé.

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Le propriétaire, par les présentes, autorise l'EBE Abeille Verte, qui accepte, à occuper le premier étage, ainsi que la cave, du bâtiment, dont la désignation suit :

DÉSIGNATION DES BIENS

Sur la commune des PLANS (34700)

Le premier étage ainsi que la cave du bâtiment dénommé le Logis

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance	Nature
D	046	Campeyroux	00 ha 23 a 5 ca	Terre

Sur la commune de LODEVE (34700), un petit bâtiment en très mauvais état situé sur les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
A	142 et 143	Campeyroux	00 ha 23 a 70 ca

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

DESCRIPTIF DU BIEN MIS A DISPOSITION

Les biens objet des présentes consistent :

- le premier niveau du bâtiment situé sur la commune des Plans et cadastré Section D numéro 046, ainsi que sa cave et la partie abritée située devant celle-ci, et les installations sanitaires accessibles par le rez de chaussée coté façade Nord, afin de les utiliser dans le cadre des activités du preneur.
- le bâtiment situé sur la commune de Lodève, à cheval sur les parcelles cadastrées Section A numéros 142 et 143, afin de les utiliser dans le cadre des activités du preneur.

L'accès à ces locaux s'effectuent par le chemin bitumé partant de la route départementale D35e2

CONDITIONS D'OCCUPATION ET AFFECTATION DES BIENS :

La Commune s'engage par la présente convention à mettre à disposition les locaux du premier étage pour un usage exclusif de bureaux et de base de vie pour les salariés (cuisine, vestiaires, salle commune). La cave et les anciennes installations sanitaires ont pour usage le stockage et la préparation en vue de la livraison de la production. L'ensemble de ces locaux ne sont pas destinés à recevoir du public.

Le preneur ne peut sous aucun prétexte attribuer une autre destination aux lieux mis à disposition

Le preneur jouira et gèrera les lieux en bon père de famille. L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives. L'occupant s'engage à assurer à ses frais l'entretien des parties du bien mis à sa disposition.

Le bâtiment est livré en l'état. Le locataire ne peut réaliser de sa propre initiative des travaux sans autorisation expresse de la commune à l'exception des travaux d'amélioration prévu dans la présente convention.

Afin que ces locaux permettent un usage de bureaux et de base de vie pour les salariés du preneur, le preneur s'engage à effectuer les travaux d'amélioration.

Ces travaux devront être réalisés conformément au document « AUTORISATION DE RÉALISER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION » annexé à la présente convention.

Le preneur effectuera les éventuels travaux ou contrôle de mise aux normes que l'utilisation des bâtiments pourrait nécessiter, notamment selon les règles du Code du Travail.

La commune n'assumera en aucun cas la surveillance des lieux attribués au preneur.

Par conséquent, la responsabilité de la commune ne pourra être engagée en cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque de perte ou dommage survenant aux personnes et aux biens.

Le preneur ne pourra pas céder les droits qu'il tient de la présente convention, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie du bien loué sans accord exprès et écrit de la commune.

ÉTAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été établi.

DURÉE

La présente occupation est acceptée et consentie pour une durée de TROIS ANS (3 ans) consécutifs qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2025 pour se terminer le 31 décembre 2027.

La durée de la présente convention est fixée en fonction de la durée de l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée plus une année et six mois supplémentaire permettant au preneur en place de prendre les dispositions nécessaires en cas d'arrêt de l'expérimentation ou en cas de continuation des activités sous une autre forme juridique.

En cas de prorogation de l'expérimentation par les services de l'État, la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant afin de prolonger la durée du présent contrat en fonction de la durée de la nouvelle expérimentation.

PROROGATION

En aucun cas, la durée de la présente convention ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction, toute prorogation éventuelle ne pouvant, à peine de nullité, que résulter de la signature par les parties d'un autre contrat.

AUTORISATION DE RÉALISER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Le propriétaire autorise par la présente convention, l'occupant à réaliser sur l'immeuble objet de la présente convention les travaux de réhabilitation et d'amélioration conformément au document « AUTORISATION DE RÉALISER DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION » annexé à la présente convention. À cet effet, il est arrêté et convenu :

A – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Le preneur prendra l'immeuble ci-dessus désigné, qu'il déclare parfaitement connaître le bien objet des présentes, sans pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sous-sol, du sol ou des constructions, vices de toute nature, même cachés, comme aussi sans aucune garantie de quelque ordre que ce soit quant à la contenance qui en a été indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus ou à la consistance de ses divers composants.

B – SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE

Le Preneur fera son affaire personnelle, et sans recours contre le propriétaire, des servitudes de toute nature pouvant grever l'immeuble loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes.

C – CRÉATION DE SERVITUDES

L'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après convenus ne nécessitant pas la constitution de servitudes ou de droits de mitoyenneté, le Preneur ne pourra, acquérir ou consentir de telles servitudes ou droits de mitoyenneté, à titre actif ou passif, qu'avec le consentement et l'intervention du propriétaire à l'acte constitutif.

D – URBANISME

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les servitudes, obligations ou charges qui peuvent frapper l'immeuble loué par suite des dispositions d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire applicables dans la commune de situation de l'immeuble,

Toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après brièvement décrits (permis de construire, déclaration préalable de travaux) seront demandées par le Preneur auquel tous pouvoirs sont, en tant que de besoin, conférés à cet effet par le propriétaire.

E – TRAVAUX DE RÉHABILITATION ET D'AMÉLIORATION A EXÉCUTER

Le preneur déclare que les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux obligations résultant des autorisations administratives et aux dispositions réglementaires, en particulier à celles relative à la sécurité des personnes.

G – ASSURANCE DES TRAVAUX DE BÂTIMENT

ASSURANCE "TOUS RISQUES CHANTIERS"

Le Preneur sera tenu de souscrire avant le commencement des travaux une assurance "Tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble occupé contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et d'en justifier au propriétaire par la production d'une attestation délivrée par la Compagnie d'assurance concernée.

H – SORT DES AMÉLIORATIONS REALISEES

Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration réalisés par le Preneur durant le cours de la présente convention bénéficieront, en fin de convention, au propriétaire sans que ce dernier puisse être tenu de verser au Preneur une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus au présent contrat.

ENGAGEMENT DE CONSERVER L'IMMEUBLE EN BON ÉTAT D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Le Preneur s'engage également à conserver l'immeuble en bon état d'entretien et de réparation de toute nature.

PORTÉE DE L'ENGAGEMENT

Le Preneur sera tenu de conserver l'immeuble réhabilité en bon état d'entretien et de réparation de toute nature.

À cet effet, il sera tenu d'entretenir en bon état la chose occupée en accomplissant à temps toutes les réparations locatives et d'entretien nécessaires, **à l'exception des grosses réparations telles qu'elles sont énumérées à l'article 606 du Code civil ou définies par l'usage.**

Le Preneur devra également maintenir en bon état d'utilisation, de fonctionnement et de marche tous les matériels, équipements et aménagements se trouvant dans l'ensemble loué et qui sont de ce fait compris dans la présente convention. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

AMÉNAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

Tous travaux d'aménagement ou de transformation de la part du Preneur, autres que ceux prévus ci-dessus au titre de l'engagement de ce dernier de réaliser des travaux d'amélioration, nécessiteront l'accord écrit du propriétaire. À défaut de cet accord, celui-ci pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements à la fin de la présente convention, ou conserver les aménagements, transformations et équipements effectués, sans que le Preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le propriétaire pourra également exiger, aux frais du Preneur, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les travaux accomplis à ce titre mettraient en péril la sécurité des lieux loués ou le bon fonctionnement des équipements qui s'y trouvent.

RESPONSABILITÉ DU PRENEUR

Le Preneur répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux qui lui sont loués.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés aux parties de à l'immeuble, aux occupants et autres personnes pouvant s'y trouver, que ce soit par lui-même ou par les personnes dont il doit répondre à quelque titre que ce soit.

Par suite, c'est à lui qu'il incombe de souscrire toutes assurances nécessaires à cet égard et d'agir directement contre les auteurs de dommages sans avoir à rechercher préalablement et à inquiéter de ce chef le propriétaire.

DROIT DE VISITE DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire pourra, après l'achèvement des travaux d'amélioration prévus au présent bail, visiter les lieux ou les faire visiter une fois par an, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer de l'exécution des travaux d'entretien de l'immeuble et de toutes les installations s'y trouvant.

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Un état des lieux ne sera pas établi contradictoirement par les parties en fin de convention lors de la restitution des lieux par le Preneur au propriétaire, aucun état des lieux n'ayant eu lieu lors de la prise de possession.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Outre les charges et conditions résultant des engagements ci-dessus pris par le Preneur, la présente convention est consentie et acceptée sous celles suivantes :

CONTRIBUTIONS - IMPÔTS - TAXES

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix de la convention ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents et à venir, auxquels l'immeuble loué peut et pourra être assujéti, **à l'exception des impôts et taxes à la charge du propriétaire à savoir la taxe foncière.**

ABONNEMENTS – CONSOMMATION

Le propriétaire gardera la charge des abonnements d'eau et l'électricité ainsi que la consommation, faisant partie intégrante de la redevance versée par le preneur.

ASSURANCES

Pendant toute la durée du présent bail, le Preneur sera tenu de maintenir l'immeuble loué assuré pour les dégâts causés par incendies, explosions, foudre, électricité, tempêtes, ouragans, grêle, chutes d'aéronefs, dégâts des eaux, grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage, catastrophes naturelles. Il devra, en outre, pendant la même durée, assurer sa responsabilité civile de propriétaire.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du propriétaire.

Le propriétaire aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et souscrire des polices d'assurances complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au propriétaire le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites. Et pour assurer au propriétaire l'exécution par le Preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte, au profit du propriétaire, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef.

Néanmoins, si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure non couverts par les polices d'assurances souscrites, le Preneur ne sera pas tenu à reconstruction et la résiliation de la convention pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE - RÉSILIATION

Cette convention étant précaire et révocable, la présente convention pourra être dénoncée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 6 mois,

Le non-respect de tout ou partie de l'un des articles de la présente convention entraînera la résiliation automatique de la présente convention, sans qu'il puisse être demandé de dommages et intérêts pour quelque cause que ce soit.

En cas de résiliation de cette convention avant la fin de la période de remboursement des travaux d'amélioration effectués par l'EBE L'Abeille Verte, la mairie s'engage à rembourser la valeur des travaux effectués par l'EBE proportionnellement au temps restant,

CESSION – SOUS-LOCATION

Toute cession ou sous-location de la présente convention, même partiellement, est interdite.

REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant pour toute sa durée, une redevance de **QUARANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTS (45,50 €)** que le Preneur s'oblige à payer au propriétaire, mensuellement à terme échu.

Cette redevance ne pourra, durant toute la durée de la présente convention faire l'objet d'aucune révision.

Il est ici précisé que le prix de la redevance de la présente convention est déterminée en fonction des travaux de réhabilitation et d'amélioration que le preneur s'engage à réaliser.

Par conséquent, le prix de la redevance a été fixée selon la valeur locative du bien avec les améliorations à apporter par le preneur déduction faite du montant des travaux à réaliser par le preneur :

- Valeur locative du bien avec les améliorations à apporter par le preneur : 755 € mensuel soit un total sur 3 ans de 27180 €

- Montant total des travaux d'amélioration en HT : 25570 €

- Montant de la redevance sur 3 ans déduction faite du montant total des travaux : 1610 €

Ramené mensuellement sur 3 ans à 45,50 Euros

DÉCLARATIONS

Les parties déclarent :

- 2.** que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- 3.** qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- 4.** qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

5.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachant afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation, le PROPRIÉTAIRE et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Fait en 2 exemplaires

A LODEVE

Le

Le propriétaire

Pour la Commune

Gaëlle LEVEQUE

Le Preneur

Pour l'EBE Abeille Verte

Cécile NONIN

PJ :

- Décision

- Plans

- AUTORISATION DE TRAVAUX

AUTORISATION DE REALISER DES TRAVAUX D'AMELIORATION

Le propriétaire autorise par la présente convention, l'occupant à réaliser sur l'immeuble objet de la présente convention les travaux de réhabilitation et d'amélioration qui seront ci-après décrits. À cet effet, il est arrêté et convenu :

A – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Le preneur prendra l'immeuble ci-dessus désigné, qu'il déclare parfaitement connaître le bien objet des présentes, sans pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sous-sol, du sol ou des constructions, vices de toute nature, même cachés, comme aussi sans aucune garantie de quelque ordre que ce soit quant à la contenance qui en a été indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus ou à la consistance de ses divers composants.

Le propriétaire s'engage à effectuer les travaux nécessaires à la sécurisation de la structure du bâtiment ainsi que tous travaux nécessaires à l'étanchéité de l'enveloppe et plus particulièrement à l'étanchéité de la toiture.

B – SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE

Le Preneur fera son affaire personnelle, et sans recours contre le propriétaire, des servitudes de toute nature pouvant grever l'immeuble loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes,

C – CREATION DE SERVITUDES

L'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après convenus ne nécessitant pas la constitution de servitudes ou de droits de mitoyenneté, le Preneur ne pourra, acquérir ou consentir de telles servitudes ou droits de mitoyenneté, à titre actif ou passif, qu'avec le consentement et l'intervention du propriétaire à l'acte constitutif.

D – URBANISME

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les servitudes, obligations ou charges qui peuvent frapper l'immeuble loué par suite des dispositions d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire applicables dans la commune de situation de l'immeuble,

Toutes les autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après brièvement décrits (permis de construire, déclaration préalable de travaux) seront demandées par le Preneur auquel tous pouvoirs sont, en tant que de besoin, conférés à cet effet par le propriétaire.

E – TRAVAUX DE REHABILITATION ET D'AMELIORATION A EXECUTER

Les travaux de réhabilitation et d'amélioration autorisés consistent en :

- la réhabilitation du premier étage du bâtiment pour la création de 3 bureaux, d'un espace de vie comprenant une cuisine et une salle commune ainsi que de 2 vestiaires.
- La réhabilitation de la cave et l'installation d'une chambre froide à l'intérieur de celle-ci.
- La réhabilitation du bâtiment à cheval sur les parcelles cadastrées Section A, numéros 142 et 143 afin de transformer la production et de la stocker.

Le preneur déclare que les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux obligations résultant des autorisations administratives et aux dispositions réglementaires, en particulier à celles relative à la sécurité des personnes.

Le coût des travaux de réhabilitation du premier étage sera pris en charge par l'EBE L'Abeille Verte et sera déduit de la redevance comme prévu à la convention d'occupation temporaire (voir tableau annexe).

Le coût des travaux nécessaires à la sécurisation de la structure du bâtiment ainsi qu'à l'étanchéité de la toiture (voir devis annexes du chat perché) sera pris en charge pas le propriétaire.

G – EVALUATION DU COUTS DES TRAVAUX

Au 31 juillet 2024, le montant des travaux de réhabilitation du premier étage du bâtiment, s'élève à la somme de 25,570 €/HT :

- 18,570€/HT pour le second œuvre (démolition, enduit, peinture, sols, nettoyage)
- 7000 €/HT d'électricité et de plomberie

Le montant des travaux nécessaires pour la réfection essentielle de l'enveloppe extérieure du bâtiment s'élève à la somme totale de : 8,088 €/HT

- 2,470 €/HT : nettoyage de toiture

- 5,618 €/HT : réparation des bétons de la passerelle et des balcons

H – ASSURANCE DES TRAVAUX DE BATIMENT

Le Preneur sera tenu de souscrire avant le commencement des travaux une assurance "Tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble occupé contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et d'en justifier au Bailleur par la production d'une attestation délivrée par la Compagnie d'assurance concernée.

I – CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Que l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration convenus aient donné lieu ou non à une autorisation administrative (permis de construire, déclaration préalable de travaux), l'obligation de les achever qui incombe au Preneur comporte, pour ce dernier, celle de constater leur achèvement contradictoirement avec le propriétaire dans un document écrit, daté et signé par eux constatant l'exécution des ouvrages et l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à leur utilisation, conformément à la destination de l'immeuble objet du présent bail à réhabilitation. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés Impropres à leur utilisation.

À défaut d'accord entre le propriétaire et Preneur pour la constatation de l'achèvement, celle-ci pourra être effectuée par une tierce personne choisie conjointement par eux ou, en cas de difficultés sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire administratif sur la seule requête de la partie la plus diligente. Cette constatation n'emportera pour autant ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation aux droits du propriétaire d'exiger cette conformité.

Aux effets ci-dessus, le propriétaire pourra assister aux opérations de réception des travaux avec les entreprises pour constater leur achèvement, afin d'éviter dans toute la mesure du possible toute contestation ultérieure à cet égard, la déclaration d'achèvement de travaux et de conformité demeurant, nonobstant ce qui précède, à la seule charge du Preneur.

K – DETERMINATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Pour vérifier la conformité des travaux de réhabilitation et d'amélioration convenus avec les devis et plans qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles ceux-ci doivent être réalisés, le propriétaire disposera d'un délai de trois mois à compter de la constatation de leur achèvement dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le propriétaire pourra notifier au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du propriétaire, tous recours et actions contre le Preneur. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le propriétaire ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Pour l'application de ces dispositions, le Preneur restera, en sa qualité de maître de l'ouvrage, seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer leur réception provisoire et définitive.

L – SORT DES AMELIORATIONS REALISEES

Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration réalisés par le Preneur durant le cours de la présente convention bénéficieront, en fin de convention, au propriétaire sans que ce dernier puisse être tenu de verser au Preneur une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus au présent contrat.