

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Délibération n°DC2018/47

Nombres de membres :
En exercice : 124
Présents : 74
Votants : 84 (dont 10 pouvoirs)

POUR : 84 (100%)

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le dix-huit juin deux mille dix-huit à 19h30, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, se réunit à Vouziers, sous la présidence de M. Francis SIGNORET

Date de la convocation : 08/06/2018

M. Raoul MAS est élue secrétaire de séance.

Ayant pouvoir de vote : Mmes BAUDART M., BEGNY A., FABRITIUS B., FOURCART MH., GERARD B., LENFANT M., LESUEUR P., MELIN P., MERCIER A., NOIRANT L., PIEROT C., RAULIN S., ROGER M., SEMBENI A., THOMAS A., et MM ADAM C., BARRE R., BESANCON T., BIENVENU B., BOIZET G., BOUILLON D., BOUILLON J., BOUILLON M., BROYER J., CANIVENQ R., CANNAUX F., CARPENTIER D., COLSON D., CORNEILLE JP., DEBOURCES C., DEFORGE P., DEGLAIRE G., DEMISSY P. ; DUGARD Y., ETIENNE P., FERON P., GIRONDELLOT B., GODART O., GOMEZ JB., GROSSELIN J., JUILLET B., LAHOTTE H., LAMY D., LANTENOIS J., LAURENT CHAUVET P., LESOILLE P., MALVAUX A., MANCEAUX C., MAS R., MASSON JP., MATHIAS F., MEENS F., MEIS M., MENDES M., MIELCAREK C., MOUTON F., NIZET D., NIZET J., OUDIN D., OUDIN H., PAYEN G., PHILIPPE R., PIC JY., QUEVAL G., RACOUR P., RENARD D., RICHELET JP., ROBIN D., SIGNORET F., SIMON S., SINGLIT B., THIERION V., THOREL D., VAIRY L.

Représentés : Mmes JACQUET G. donne pouvoir à M. LAMY D., LEFORT S. donne pouvoir à Mme SEMBENI A., PAYEN F. donne pouvoir à M. DUGARD Y. et MM ADIN M. donne pouvoir à M. BOUILLON D., BEBIN P. donne pouvoir à M. SINGLIT B., BOXEBELD P. donne pouvoir à M. DEFORGE P., BROUILLON P. donne pouvoir à M. MEIS M., HUREAU B. donne pouvoir à Mme PIEROT C., PIERSON F. donne pouvoir à M. CANNAUX F., RAUSSIN B. donne pouvoir à M. SIGNORET F.

OBJET : AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Vu la délibération n°2018/41 du Conseil communautaire du 26 mars 2018 autorisant le Président à exercer son droit de préemption sur le bâtiment situé 24 place Carnot à Vouziers dans le contexte du projet de mutualisation avec la ville de Vouziers ;

Considérant que ce bâtiment est actuellement occupé par 2 dentistes, dont un sera en retraite en juin prochain ;

Considérant que le second praticien sera en capacité de déménager dans un nouveau local à partir d'octobre 2018 et qu'il a donc sollicité la 2C2A pour demeurer dans les locaux durant 4 mois supplémentaires du 1^{er} juillet au 31 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable remis par le Bureau lors de sa séance du 6 juin 2018 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire AUTORISE le Président à signer une convention d'occupation précaire pour les locaux situés 24 place Carnot à Vouziers avec le professionnel de santé concerné, telle que figurant en annexe et CHARGE le Président de signer tout autre acte nécessaire


Le Président,
Francis SIGNORET

Par déléation,
Le 1^{er} Vice-Président,
Yann DUGARD

Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission en Sous Préfecture le **27 JUIN 2018**
et de sa publication ou notification le



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

SOMMAIRE

Article 1	PREAMBULE	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 2	OBJET DU CONTRAT	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 3	DESIGNATION DES LOCAUX	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 4	ETAT DES LIEUX	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 5	DESTINATION DES LIEUX	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 6	DUREE DU CONTRAT	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 7	CHARGES ET CONDITIONS	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 8	DESTRUCTION DES LIEUX	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 9	INDEMNITE D'OCCUPATION PRECAIRE	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
Article 10	CLAUSES DIVERSES	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
10.1	CESSION DU DROIT D'OCCUPATION PRECAIRE	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
10.2	TAXES	_____	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>

Entre :

La Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise (2C2A), Siret n° 24080092000045, Code APE n° 8411Z, dont le siège social et administratif est situé 44-46 rue du Chemin Salé à Vouziers (08400),

Représentée par Monsieur Francis SIGNORET, son Président, spécialement habilité par la délibération du conseil communautaire en date du 18 juin 2018.

Ci-après dénommée "le Propriétaire",

D'une part,

Et :

Mme Sophie BAILLY, affaire personnelle profession libérale spécialisée dans le secteur d'activité de la pratique dentaire, Siret n° 385 173 471 00017, dont l'adresse est 24 place Carnot à Vouziers (08400)

Ci-après dénommée "l'Occupant précaire ",

D'autre part,

II A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 PREAMBULE

Par une décision du 28 mars 2018, le conseil communautaire a décidé d'acquérir, par voie de préemption, l'immeuble situé 24 Place Carnot à Vouziers (08400).

L'immeuble où sont situés les locaux, objet de la présente convention, doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation et d'aménagement.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'occupant précaire une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement. En effet, la convention devra prendre fin en même temps que la réalisation de la condition de précarité exposée ci-dessus.

L'occupant précaire 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 (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 ETANT EXPOSE IL EST PASSE LA CONVENTION SUIVANTE :

ARTICLE 2 OBJET DU CONTRAT

Avec une volonté commune de déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux résultant des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, et vu la définition que l'article L. 145-5-1 du

**Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission en Sous Préfecture le 27 JUIN 2018
et de sa publication ou notification le**

même code donne à la convention d'occupation précaire, le Propriétaire consent, par ces présentes, à mettre à la disposition de l'occupant précaire, les lieux sous-désignés à titre d'occupation précaire.

L'occupant précaire déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation aux statuts de la propriété commerciale.

ARTICLE 3 DESIGNATION DES LOCAUX

Le Propriétaire donne à titre de convention d'occupation précaire, à l'occupant précaire, qui accepte, les locaux désignés ci-après :

Les locaux font partie de l'immeuble situé 24 Place Carnot à Vouziers (08400). La partie de l'immeuble mise à disposition est composée d'un rez-de-chaussée et d'une partie de cave se trouvant au milieu.

Sont exclus du bail l'autre partie de la cave, le logement d'habitation situé à l'étage ainsi que le jardin.

Sans qu'il soit fait une plus ample désignation, lesdits locaux sont mis à disposition dans l'état où le tout se trouve le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir élever aucune réclamation, l'occupant précaire déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

ARTICLE 4 ETAT DES LIEUX

L'occupant précaire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 5 DESTINATION DES LIEUX

L'occupant précaire pourra exercer dans les lieux sa profession libérale spécialisée dans le secteur d'activité de la pratique dentaire à l'exclusion de toute autre utilisation.

La présente convention n'étant pas soumise aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, l'occupant précaire 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.

ARTICLE 6 DUREE DU CONTRAT

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 4 mois entiers et consécutifs qui commenceront à courir le 1er juillet 2018 pour se terminer le 31 octobre 2018. Le Propriétaire pourra toutefois donner congé avant cette date, et en respectant un délai de préavis de 15 jours, s'il justifie que l'événement justifiant la fin de l'occupation précaire survient plus tôt.

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.

ARTICLE 7 CHARGES ET CONDITIONS

Par dérogation à l'article 1724 du code civil, l'occupant précaire souffrira, quelque gêne que cela lui cause, toute intervention du Propriétaire et/ou tous travaux quelconques exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander une quelconque indemnité ni diminution de l'indemnité d'occupation précaire quels qu'en soient la durée et l'importance et même si cette durée dépasse vingt et un jours.

Le présent contrat est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes que l'occupant précaire s'oblige à exécuter, à savoir :

- 1) occuper les lieux uniquement pour exercer son activité de la pratique dentaire, reconnaissant n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur les lieux ci-dessus désignés.
- 2) entretenir les lieux occupés et les rendre en bon état de réparations ;
- 3) ne faire aucun changement de distribution de peinture, aucun percement de mur, ni aucune démolition sans le consentement écrit du Propriétaire. Il ne sera dû par ce dernier aucune indemnité en raison des embellissements et améliorations que l'occupant précaire aurait choisi de réaliser ;
- 4) ne faire aucune réclamation contre le Propriétaire pour cause d'humidité ou de dégâts des eaux ;
- 5) ne rendre en aucun cas le Propriétaire responsable en cas de vol ou d'incendie dans les lieux occupés ;

L'occupant précaire 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 propriétaire du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

Les éventuelles surprimes qui seraient imposées au propriétaire du fait de l'activité de l'occupant précaire seront supportées par ce dernier.

ARTICLE 8 DESTRUCTION DES LIEUX

Dans l'hypothèse où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour un événement indépendant de la volonté du propriétaire, 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 propriétaire de ses droits éventuels contre l'occupant précaire si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 9 INDEMNITE D'OCCUPATION PRECAIRE

La mise à disposition des lieux est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation précaire de QUATRE CENTS EUROS (400 €) par mois, hors charges. Cette indemnité sera payée d'avance et en totalité, le 1^{er} de chaque mois au domicile du Propriétaire, et pour la première fois le 1^{er} juillet 2018.

ARTICLE 10 CLAUSES DIVERSES

9.1 CESSION DU DROIT D'OCCUPATION PRECAIRE

L'occupant précaire ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit d'occuper les lieux, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Propriétaire, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de la présente clause, et même de résiliation immédiate du présent contrat et de tous dommages-intérêts, si bon semble au Propriétaire.

9.2 TAXES

L'occupant précaire s'engage à acquitter toutes taxes et impôts dont le propriétaire serait rendu responsable pour son compte à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition, et à tout le moins au terme de l'occupation. Il s'engage à rembourser au propriétaire l'impôt foncier afférent aux lieux objets des présentes, ce proportionnellement au temps que durera leur occupation.

Fait à Vouziers, le
En deux exemplaires,

Mme Sophie BAILLY,

Pour la 2C2A,
Le Président,

Francis SIGNORET