

A Cousin

Envoyé en préfecture le 26/12/2024
Envoyé en préfecture le 06/03/2025
Reçu en préfecture le 26/12/2024
Reçu en préfecture le 06/03/2025
Publié le
Publié le
ID : 083-218300614-20241223-2024_559D-AJ
ID : 083-200035319-20250306-D_2025_36B-AR

DEPARTEMENT DU VAR
POLE AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE
Service des affaires foncières
et immobilières
FL/GM

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE FREJUS

ARRONDISSEMENT
DE DRAGUIGNAN

Transmission en Préfecture	26 DEC. 2024	Publiée	Du 26 DEC. 2024
Date de réception	26 DEC. 2024		Au 27 FEV. 2025
Notifiée le			

DECISION MUNICIPALE N° 2024-559D

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE

Mise à disposition d'un modulaire au sein des bâtiments des services techniques de la Ville sur la Base Nature, 1196 boulevard de la Mer - 83600 FREJUS
Au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération « ECAA »
A compter du : avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026
Redevance : 2 850 € par trimestre
Provision pour charges : 250 € par trimestre.

LE MAIRE DE LA VILLE DE FREJUS,

VU l'article L. 2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n° 1177 du Conseil municipal du 26 novembre 2024, portant délégation de pouvoirs ;

CONSIDÉRANT que le service des Eaux Pluviales Urbaines (EPU) d'ECAA occupe une construction modulaire d'une superficie de 95 m² au sein des bâtiments des services techniques de la Base Nature au 1196 boulevard de la Mer à Fréjus,

CONSIDÉRANT que ce service a depuis été transféré à Estérel Côte d'Azur Agglomération dans le cadre de ses compétences obligatoires,

CONSIDÉRANT que l'occupation de ce modulaire par le service EPU a été maintenue même après le transfert du service à ECAA en vue d'y stocker du matériel nécessaire à leurs activités et accueillir les bureau des agents de terrain,

CONSIDÉRANT que l'occupation de ce modulaire par le service EPU d'ECAA d'une superficie de 95 m², situé au sein des services techniques de la Base Nature doit faire l'objet d'une régularisation par l'établissement d'une convention de mise à disposition avec effet rétroactif au 1er janvier 2024,

SUR proposition de Monsieur le directeur général des Services,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : D'établir une convention pour la mise à disposition d'un modulaire d'une surface de 95 m² au sein des bâtiments des services techniques de la Ville sur la Base Nature, 1196 boulevard de la Mer - 83600 FREJUS au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération «ECAA»

ARTICLE 2 : De préciser que cette convention sera effective à compter du 1er janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2026.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la ville de Fréjus (ou de sa notification). Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 4 : Monsieur le directeur général des Services de la mairie est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise en Préfecture et notifiée à l'intéressée.

Fait à FREJUS, le 23 DEC. 2024



Le Maire,

David RACHLINE

Pôle Aménagement du Territoire
Service des affaires foncières et immobilières
FL/GM

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La commune de Fréjus, représentée par son Maire en exercice, Monsieur David RACHLINE, agissant es qualité en application de l'article L. 2122-22 alinéa 5 du code général des collectivités territoriales,

ci-après, désignée "la Commune",

D'une part,

ET :

Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA), établissement public de coopération intercommunale représentée par Monsieur Stéphane ISEPPI, 7ème Vice-Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération suivant arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n°2023-01 portant délégation de fonctions et de signature du 06 avril 2023, réceptionné en Préfecture le 06 avril 2023.

ci-après désigné "l'Occupant"

D'autre part,

EXPOSE :

Le service des Eaux Pluviales Urbaines (EPU) occupe une construction modulaire d'une superficie de 95 m² au sein des services techniques de la Base Nature au 1196 boulevard de la Mer à Fréjus.

Dans le cadre de ses compétences obligatoires, ce service a depuis été transféré à Estérel Côte d'Azur Agglomération.

L'occupation de ce modulaire par le service EPU a été maintenue même après le transfert du service à ECAA en vue d'y stocker du matériel nécessaire à leurs activités et d'y installer les bureaux des agents de terrain.

Au vu de ce qui précède, il convient d'établir une convention de mise à disposition de ce modulaire communal avec ECAA pour régulariser cette situation.

L'occupation de ce modulaire par le service EPU d'ECAA d'une superficie de 95 m², situé au sein des services techniques de la Base Nature doit par conséquent faire l'objet d'une régularisation rétroactivement au 1^{er} janvier 2024,

La Commune est engagée dans une démarche de revalorisation de son patrimoine communal sur le périmètre de la Base Nature et doit pouvoir délocaliser les services installés sur ce site courant 2025. La présente convention revêt par conséquence un caractère précaire et révocable.

CECI EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

OBJET : La Commune met à disposition d'ECAA une construction modulaire (algéco) d'une surface de 95 m² située au sein des services techniques de la Ville sur la Base Nature au 1196 boulevard de la Mer, 83600 Fréjus.

DUREE :

La mise à disposition prend effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024, renouvelable par accord exprès, par période de 3 mois à compter du 1^{er} janvier 2025, sauf congé donné par l'une ou l'autre partie conformément à la convention.

L'activité de l'Occupant devra être conforme aux objectifs définis dans ses statuts et les modifications qui pourraient être apportées ne devront pas être en contradiction avec les dispositions de la présente convention.

Dans le cas contraire, la convention deviendrait impérativement caduque, la responsabilité de la rupture incombant à l'association signataire.

DESTINATION :

L'Occupant devra occuper les lieux, à usage de local de rangement (matériel entreposé par le service des eaux pluviales urbaines) et de bureau pour les agents de terrain, par lui-même, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, afin de mener à bien ses missions. Tout autre usage non conforme aux activités d'ECAA est proscrit.

REDEVANCE :

La redevance est fixée à 2 850 € par trimestre (soit 950 €/mois) et la provision pour charges à 250 € par trimestre.

L'Occupant s'oblige à payer la redevance et la provision pour charges, par quart et à l'avance, au 1^{er} jour de chaque trimestre civil, au Trésor public, 92 rue de l'Estérel, 83600 Fréjus.

BANQUE DE FRANCE
RC PARIS B 572104891
Relevé d'identité bancaire

TITULAIRE : TRESORERIE DE FREJUS
DOMICILIATION : BDF DE TOULON

Identification Nationale (RIB) :

CODE BANQUE	CODE GUICHET	N° COMPTE	CLE RIB
30001	00352	E8360000000	26

Identification Internationale :

IBAN : FR45 3000 1003 52E8 3600 0000 026
Identification Swift de la BDF (BIC) : BDFEFRPPCCT

REVISION :

La redevance sera automatiquement révisée au 1^{er} janvier de chaque année, l'indice de référence étant l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE troisième trimestre 2023 : 2106 paru le 22 décembre 2023 ou de tout autre indice appelé à s'y substituer.

CHARGES :

Les fluides étant dépendant du compteur général de la Base Nature, il convient de proposer un ratio de 80 kWh/m²/an.

Le coût sera calculé en fonction du prix du kWh facturé sur le compteur général d'alimentation.

Le local ne disposant pas de point d'eau ni de sanitaires, les charges correspondent à la consommation, électricité, chauffage et participation aux charges protection incendie ou tous autres consommables et charges personnelles pouvant exister.

Les charges générales communes correspondent à l'entretien des parties communes intérieures au bâtiment et les espaces extérieurs (voiries, aires de stationnements, espaces verts, éclairage), réparation, rénovation, accueil, ménage ou toutes autres charges générales pouvant exister.

L'Occupant versera au bailleur par quart et à l'avance au 1^{er} jour de chaque trimestre civil, une provision payable avant le 31 décembre.

Le montant de la provision trimestrielle est fixé à 250 €.

Ce montant sera régularisé et ajusté, au cours de l'année N+1, l'envoi d'un courrier en recommandé avec accusé de réception.

La Commune tiendra à disposition du preneur les pièces justificatives des dépenses effectivement acquittées sur l'année civile.

CONDITIONS PARTICULIERES : OBLIGATIONS EN MATIERE DE SECURITE :

Les installations techniques des lieux loués (électriques, gaz, moyens de lutte contre l'incendie) doivent être contrôlées et entretenues conformément aux dispositions générales du règlement de sécurité contre l'incendie du 25/06/1980 et au Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des documents établis à l'issue de ces opérations périodiques doivent être accessibles et présentés par l'Occupant, lors de chaque visite de la commission communale de sécurité. Les différents contrôles et interventions effectués doivent, d'ailleurs, être consignés dans un registre de sécurité.

CONDITIONS GENERALES :

La présente mise à disposition est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

1) OCCUPATION :

La présente convention étant conclue intuitu personae :

- ✓ L'Occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.
- ✓ L'Occupant ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.

L'Occupant devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité et à la bonne tenue des lieux. En outre, il ne pourra exposer aucun objet sur la voie publique. Il se conformera aux règlements en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon à ce que la commune ne puisse être ni inquiétée ni recherchée.

La Commune se réserve le droit de modifier l'affectation des lieux ainsi mis à disposition de l'association si le besoin s'en fait ressentir.

2) ENTRETIEN – REPARATIONS - TRAVAUX :

L'Occupant prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

L'Occupant devra les entretenir, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de convention, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

L'Occupant devra se conformer à toute demande de travaux prescrits par la commission hygiène et sécurité.

L'Occupant ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit de la Commune.

L'Occupant devra laisser, à la fin de la convention, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que la Commune ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais de l'Occupant. Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz.

L'Occupant devra faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués, et fournir un justificatif annuel de cet entretien.

L'Occupant devra laisser la Commune visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble, il s'engage à prévenir immédiatement la Commune de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge de la Commune en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

RESPONSABILITE ET RECOURS :

La Commune assurera l'immeuble et les biens mobiliers.

L'Occupant devra assurer convenablement les risques encourus du fait de son activité et de l'utilisation des locaux ; les activités exercées étant placées sous sa responsabilité exclusive, il devra également contracter les assurances rendues nécessaires pour la protection des biens dont elle est propriétaire.

L'Occupant paiera les primes et cotisations de ces assurances, de façon que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée ni recherchée à ce sujet, à une compagnie notoirement solvable et fournir chaque année à la commune une attestation d'assurance en cours de validité.

L'Occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la commune, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

L'Occupant ne pourra exercer aucun recours contre la commune en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la commune puisse être recherchée, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

L'Occupant fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que la commune puisse être recherchée.

L'Occupant reconnaît expressément que tout litige relatif à l'occupation précaire et révoquant des locaux échappe à la compétence des juridictions judiciaires et relève exclusivement de la juridiction administrative.

REGLEMENTATION GENERALE :

L'Occupant devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que la commune ne soit point inquiétée ni recherchée à ce sujet.

L'Occupant devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de sécurité, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur, s'il y en a un.

L'Occupant devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait, son activité, sa clientèle ou les gens à son service.

L'Occupant ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

L'Occupant lui sera interdit de faire usage d'appareils de chauffage type poêle à pétrole à combustion intérieure ou produisant des gaz nocifs.

L'Occupant ne devra déposer aucun objet ou paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

Pour les lignes téléphoniques existantes dans les lieux le jour de la signature de la convention, l'Occupant supportera tous les frais consécutifs à leur jouissance (abonnement, taxes entretien).

L'Occupant devra donner accès, dans les lieux loués à la Commune.

En cas de vente des lieux loués ou en cas de congé donné ou reçu, l'Occupant devra, dans les trois derniers mois de la location, laisser visiter les lieux, tous les jours sauf dimanches et fêtes, selon la réglementation en vigueur.

CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES :

La mise à disposition sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice : dans le délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux, dans les cas suivants :

- défaut de paiement de la redevance ;
- défaut de paiement des charges ;
- défaut d'assurance ;
- inexécution d'un seul terme de la convention.

Les frais et honoraires exposés par la Commune pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge de l'Occupant.

Une fois acquis à la Commune le bénéfice de la clause résolutoire, l'Occupant devra libérer immédiatement les lieux.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, l'Occupant s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1/ tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par la commune, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2/ si l'Occupant déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

RESILIATION :

L'Occupant pourra résilier la convention de mise à disposition à tout moment sur simple préavis, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Commune, au moins 1 mois à l'avance.

La Commune pourra résilier la présente convention à tout moment, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 1 mois à l'avance.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Commune, la présente convention sera 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 de l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour la commune de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

La présente convention sera rendue caduque par la dissolution de l'Occupant ou sa liquidation.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution de la convention, la Commune fait élection de domicile à l'Hôtel de ville de Fréjus, et l'Occupant dans les lieux loués.

Fréjus, le

**Pour l'Occupant,
« ECAA »
Le 7^{ème} Vice- Président,**

**Pour la Commune,
Le Maire,**

Stéphane ISEPPI

David RACHLINE