COLL'in
COLLINES ISÈRE NORD COMMUNAUTÉ
L'AVENIR ENTRE VILLE ET NATURE

Collines Isère Nord Communauté
316, rue du Colombier
38540 HEYRIEUX
Tél : 04.72.48.19.89
Mail : communaute@collines.org

Propriétaire

Nom de l'Occupant :

Occupant

Convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels en vue de l'exploitation du Funérarium Intercommunal situé à Heyrieux

ARRIVÉ LE :
30 JUIN 2023
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

SOMMAIRE

PREAMBULE 4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION 5
ARTICLE 2 : BIENS MIS A DISPOSITION 5
ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION 6
ARTICLE 4 : DUREE 7
ARTICLE 5 : DROITS REELS 8
ARTICLE 6 : EXPLOITATION PERSONNELLE 8
ARTICLE 7 : SOUS-OCCUPATION 9
ARTICLE 8 : CESSION DE LA CONVENTION 10
ARTICLE 9 : ETAT DES LIEUX 10
ARTICLE 10 : APPROBATION DES TRAVAUX REALISES PAR L'OCCUPANT 11
ARTICLE 11 : RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT LORS DES TRAVAUX 12
ARTICLE 12 : CONSERVATION DU DOMAINE 12
ARTICLE 13 : PORTER A CONNAISSANCE 14
ARTICLE 14 : REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE 14
ARTICLE 15 : REGIME FISCAL 15
ARTICLE 16 : ASSURANCE 15
ARTICLE 17 : RESPONSABILITE ET RECOURS 17
ARTICLE 18 : FIN DE LA CONVENTION 18
ARTICLE 19 : SORT DES BIENS AU TERME DE LA CONVENTION 22
ARTICLE 20 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS – LITIGES 23
ARTICLE 21 : MODIFICATION DE LA CONVENTION 23
ARTICLE 22 : ELECTION DE DOMICILE 23
ARTICLE 23 : ANNEXES 23

PROJET

ENTRE :

La Communauté de Communes « Collines Isère Nord Communauté », sise 316, rue du Colombier à HEYRIEUX (38540), représentée par son Président, Monsieur René PORRETTA, dûment habilité à cet effet par délibération en date du .....

Ci-après dénommée le « Propriétaire »

D'UNE PART

ET

La Société .....
inscrite au RCS de .....
sous le numéro .....
dont le siège social est .....
à .....
représentée par .....

Ci-après désignée « l'Occupant »,

D'AUTRE PART

PROJET

PREAMBULE

La Communauté de Communes « Collines Isère Nord Communauté » est Propriétaire d'un funérarium situé sur son territoire, rue du 8 mai 1945 à HEYRIEUX (38540), sur un terrain cadastré section AK 1263 et AK 1265, qu'elle souhaite valoriser en permettant à un opérateur économique de l'exploiter.

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques un appel à manifestation d'intérêt a été publié le 6 mars 2023 dans le journal d'annonces légales « L'Essor » et sur le site internet de la Communauté de Communes.

Les documents de la consultation étaient en accès libre sur le profil acheteur de la Communauté de communes https://ledauphine.marchespublics-eurolegales.com.

Le délai de remise des propositions était fixé au vendredi 7 avril 2023 à 12h00.

Suite à cette publication, la Communauté de Communes a reçu 2 plis.

Après analyse, la proposition de la société ..... s'est avérée être la proposition la plus intéressante au regard des critères de sélection qui avaient été définis par la Communauté de Communes.

Par délibération du 22 juin 2023, la Communauté de Communes « Collines Isère Nord Communauté » a donc autorisé son président, M René PORRETTA à signer avec cette dernière la présente convention d'occupation domaniale constitutive de droits réels dans les conditions des articles L. 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

PROJET

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé, sous le régime des autorisations temporaires du domaine public constitutive de droits réels, à occuper le funérarium situé dans le domaine public de la Communauté de Communes, rue du 8 mai 1945 à HEYRIEUX (38540), composé des parcelles, bâtiment et équipements mentionnés à l'article 2 de la présente convention.

La mise à disposition se fait dans le cadre d'une convention portant autorisation d'occuper temporairement le domaine public à titre précaire et révocable.

La convention à conclure est une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels régie par les articles L.1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales et par les articles L.2122-1 et suivants, L.2125-1 et R.2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Elle n'est réglementée, dans aucune de ses dispositions, ni par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'Occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement à son titre d'occupation.

A travers cette convention, l'Occupant est autorisé à occuper ces installations dans le but d'y exploiter ledit funérarium, dont l'Occupant définira lui-même la teneur et l'étendue dans le respect des stipulations de la présente convention.

Le règlement intérieur du funérarium en vigueur est annexé à la présente convention (annexe 4).

Le titre d'occupation consenti est précaire, révocable et exclusif de tout bail commercial, quand bien même un fonds de commerce aurait vocation à être exploité par l'Occupant.

Les parties considèrent l'ensemble des stipulations précédentes comme déterminantes de leur engagement sans lequel il n'aurait jamais été conclu.

ARTICLE 2 : BIENS MIS A DISPOSITION

Le bien mis à disposition de l'Occupant est un funérarium situé dans le domaine public de Collines Isère Nord Communauté, rue du 8 mai 1945 à HEYRIEUX (38540), sur un terrain cadastré section AK 1263 et AK 1265 (annexe 2) :

Section	Numéro	Adresse	Surface
AK	1263	Rue du 8 mai 1945	61 ca
AK	1265	HEYRIEUX (38540)	2 ha 77 ca

Le funérarium comprend (annexe 1) :

- un bâtiment composé :
  - d'une partie « Publique » : Hall d'accueil (15.58 m²), Salon d'attente (31.79 m²), 3 salons (2 salons de 16.40 m² et un salon de 32.60 m²), 1 dégagement (7.75 m²), 2 sanitaires (4.66 m² et 4.31 m²) et 1 local ménage (3.68 m²) ;
  - d'une partie « Technique » : 1 laboratoire (29.63 m²), des vestiaires (6.63 m²), Circulation (20.03 m²), 1 garage (49.72 m²), une unité de lavage, 1 bac de lavage des mains, 1 dispositif de désinfection des instruments de soins et 1 dispositif de ventilation.
- un certain nombre d'installations et matériels préexistants : bancs, chaises, paravent, vestiaire, armoire, chariot élévateur électrique et morgue réquisition.

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes autres que celles résultant éventuellement de la loi et des titres de propriété.

L'Occupant déclare bien connaître les locaux et les prendre dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir faire aucune réclamation.

L'occupation sera strictement limitée aux biens énumérés ci-dessus et en annexe 1. L'Occupant ne pourra placer aucun équipement en dehors de l'emprise des biens mis à disposition.

L'Occupant doit pouvoir jouir paisiblement des parcelles mises à sa disposition.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Les installations mises à disposition de l'Occupant sont exclusivement destinées à l'exploitation du funérarium de Coll'in Communauté. A ce titre l'Occupant, ne pourra affecter les lieux à une destination autre que l'exploitation du funérarium intercommunal.

L'autorisation est consentie par le Propriétaire à l'Occupant en vue de lui permettre d'exploiter le funérarium situé à HEYRIEUX.

Il jouit des lieux mis à disposition en bon père de famille et ne peut en aucun cas, ne rien faire ou laisser des actions, qui puissent les détériorer.

La Communauté de Communes pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

L'Occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que l'activité ci-avant listée sans une autorisation préalable écrite de la Communauté de Communes.

Tout changement d'affectation ou tout autre utilisation différente même provisoire, sans l'accord préalable écrit de la Communauté de Communes entrainera le retrait automatique de la présente convention et l'obligation pour l'Occupant de procéder à la remise en état des locaux ou terrains.
L'autorisation consentie à l'Occupant pour l'activité susvisée n'implique aucune garantie de la part du Propriétaire quant à l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires pour l'exercice de son activité.

L'Occupant devra solliciter toutes les autorisations exigées par la règlementation en vigueur pour exploiter un funérarium.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 5 ans.

Elle prendra effet à compter du 12 juillet 2023.

En aucun cas, la présente convention ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

La présente convention ne pourra être modifiée que par avenant approuvé par les deux parties.

La présente convention peut être résiliée à l'initiative du Propriétaire dans les conditions de l'article 18 de la présente convention.

A l'expiration de la durée de la convention, l'Occupant ne peut en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

PROJET

ARTICLE 5 : DROITS REELS

L'Occupant dispose de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de l'activité autorisée par ce titre.

Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation, les prérogatives et obligations du Propriétaire.

Les droits réels conférés par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir qu'à une personne préalablement agréée par la Communauté de Communes, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Ces droits réels conférés par le titre, les ouvrages, constructions et installations peuvent être hypothéqués selon les conditions fixées à l'article L.1311-6-1 du Code général des collectivités territoriales et article L.2122-8 du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 6 : EXPLOITATION PERSONNELLE

La convention d'occupation domaniale constitutive de droits réels étant consentie à titre *intuitu personae* et à titre précaire.

L'Occupant doit personnellement occuper les locaux mis à disposition par la Communauté de Communes, et exploiter l'activité objet de la présente convention.

L'Occupant déclare être pleinement informé que la convention revêt un caractère strictement personnel.

Les opérations matérielles de gestion pourront faire l'objet de contrats particuliers de la part de l'Occupant sans que ce contrat emporte transfert de la responsabilité.

L'Occupant reste seul responsable à l'égard de la Communauté de Communes du respect des exigences posées par la présente convention.

L'Occupant est l'interlocuteur unique de la Communauté de Communes.

PROJET

L'Occupant s'engage à informer sans délai et par écrit, la Communauté de Communes de tout évènement susceptible d'affecter l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 7 : SOUS-OCCUPATION

L'Occupant pourra autoriser un tiers dénommé « Sous-Occupant » à occuper tout ou partie des parcelles mises à sa disposition ainsi que les ouvrages et installations s'y trouvant implantés.

Cette convention de sous-occupation ne peut en aucun cas revêtir la forme d'un bail commercial.

Dans cette hypothèse, il devra obtenir préalablement, par écrit, l'agrément de la Communauté de Communes quant au « Sous-Occupant » proposé et à la nature de l'activité qui sera exercée par ce dernier sur le domaine public.

A défaut d'avoir obtenu cet agrément, la présente convention sera retirée de plein droit, conformément à l'article 18-2 de la présente convention.

Si elle est dûment autorisée, cette sous-occupation ne pourra, en tout état de cause, conférer au Sous-Occupant plus de droits que ceux résultant de la présente convention.

L'Occupant s'oblige par ailleurs, à communiquer au « Sous-occupant » l'ensemble des conditions d'occupation mentionnées dans la présente, susceptibles de l'intéresser.

Un exemplaire de la convention intervenue entre l'Occupant et le « Sous-Occupant » devra impérativement être remis à la Communauté de Communes dans le mois suivant sa signature.

Une fois la sous-occupation agréée, l'Occupant demeure personnellement responsable à l'égard de la Communauté de Communes de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

Le « Sous-Occupant » ne pourra en outre réclamer au Propriétaire aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de retrait par le Propriétaire de la présente convention.

PROJET

ARTICLE 8 : CESSION DE LA CONVENTION

Par cession de contrat, on entend tout remplacement de l'Occupant par un tiers au contrat, en cours d'exécution.

Il en va ainsi de toute transmission de patrimoine ou de cession d'actifs, notamment par scission ou fusion, qui entraîne un changement de la personnalité morale de l'Occupant.

La cession du contrat doit s'entendre comme la reprise pure et simple par le cessionnaire, de l'ensemble des droits et obligations résultant du contrat initial. Elle ne saurait être assortie d'une remise en cause des éléments essentiels du contrat initial tels que, sa durée, la redevance, la nature des activités autorisées ou obligations de l'Occupant.

La cession de la convention ne peut se faire qu'avec l'accord préalable et écrit de la Communauté de Communes qui vérifiera, notamment, si le cessionnaire présente bien toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer la gestion de l'établissement, ainsi que son aptitude à respecter les obligations contractuelles. Les renseignements demandés seront les mêmes que ceux qui ont été exigés des candidats à la présente convention.

La Communauté de Communes disposera, pour se prononcer, d'un délai maximum de 15 jours, à compter de la réception de la demande d'agrément de cession qui devra être formulée par l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception, et contenir toutes les justifications nécessaires.

En cas de refus de la Communauté de Communes d'agréer le cessionnaire pour un motif ci-dessus évoqué, elle pourra mettre l'Occupant en demeure de lui proposer un autre remplaçant dans un délai de 15 jours calendaires.

Passé ce délai ou en cas de nouveau refus motivé de la Communauté de Communes le contrat sera poursuivi aux conditions antérieures avec l'Occupant.

L'Occupant ne pourra se prévaloir d'aucune acceptation tacite.

A défaut d'avoir obtenu cet agrément, la présente convention sera résiliée de plein droit, conformément à l'article 18-2 de la présente convention.

ARTICLE 9 : ETAT DES LIEUX

Dans le délai de quinze (15) jours à compter de la signature de la présente convention, une visite sera organisée en vue de dresser un état des lieux contradictoire des parcelles mises à disposition de l'Occupant.

Un procès-verbal d'état des lieux sera établi à l'issue de la visite, celui-ci est signé par les parties puis annexé à la présente convention (annexe 3).
En acceptant ce procès-verbal, l'Occupant est réputé avoir une connaissance parfaite des lieux des installations et des équipements qui lui sont mis à sa disposition.

En conséquence, l'Occupant ne pourra élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre la Communauté de Communes en raison de la situation des lieux des installations et des équipements.

De même, l'Occupant ne pourra élever aucune réclamation, ni former aucun recours contre la Communauté de Communes en raison de la réalisation des risques liés à l'état du sol et du sous-sol.

ARTICLE 10 : APPROBATION DES TRAVAUX REALISES PAR L'OCCUPANT

L'Occupant est autorisé à effectuer les travaux de réorganisation de l'espace intérieur du bâti existant.

Le financement et la réalisation des travaux d'aménagement sont à la charge et sous la responsabilité exclusive de l'Occupant conformément à l'article 11 de la présente convention.

L'Occupant ne pourra néanmoins apporter aucune modification sur les biens mis à sa disposition sans obtenir préalablement l'accord de la Communauté de Communes.

L'Occupant ne peut procéder à aucune construction, ni démolition, ni aucun percement des murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution des lieux sans le consentement exprès et écrit de la Communauté de Communes.

L'Occupant soumet à l'agrément de la Communauté de Communes les projets de travaux de toute nature qu'il entend réaliser, sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de cette dernière.

Le dossier du projet comprendra les plans, la description des procédés d'exécution, les devis estimatifs ainsi que le planning de réalisation.

La Communauté de Communes fait connaître sa réponse dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle aura été saisie.

La preuve de cette saisine incombe à l'Occupant, elle peut être apportée par tous moyens.

PROJET

ARTICLE 11 : RESPONSABILITE DE L'OCCUPANT LORS DES TRAVAUX

L'exécution des travaux d'aménagement sur les parcelles mises à disposition est à la charge exclusive de l'Occupant et sous son entière responsabilité.

A ce titre, il se conformera à toutes les prescriptions, autorisations ou déclarations au titre des Etablissements Recevant du Public (ERP) et autorisations d'urbanisme.

L'utilisation des parcelles ainsi que les constructions à édifier le cas échéant doivent répondre aux dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur.

Les installations et équipements mis en place dans le cadre de la présente convention seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux normes techniques.

L'Occupant fera intervenir, à ses frais, tout organisme de contrôle agrée.

ARTICLE 12 : CONSERVATION DU DOMAINE

L'Occupant déclare avoir une connaissance parfaite de l'état de conservation des lieux, des installations et des équipements qui sont mis à sa disposition.

Par conséquent, il ne pourra en aucun cas solliciter la Communauté de Communes pour le financement des tâches d'entretien et travaux décrits ci-après et ce, quel qu'en soit la nature.

L'Occupant devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à la bonne tenue.

L'Occupant s'oblige à prendre toutes les dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute nuisance sonore ou autre, le tout de telle sorte que le Propriétaire ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles, l'Occupant garantissant le Propriétaire contre toute réclamation à cet égard.

La Communauté de Communes pourra réaliser pendant la période de validité de l'autorisation, tous travaux à sa charge, de réparation, reconstruction, construction, agrandissement et autres qu'il jugerait nécessaires, sans que l'Occupant ne puisse prétendre à aucune indemnité.

Article 12.1 – Entretien courant à la charge de l'Occupant

L'Occupant devra maintenir les biens mis à sa disposition en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée de la présente convention, à ses frais, exclusifs, et sous sa seule responsabilité de manière notamment à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'exploitation et au fonctionnement du funérarium intercommunal.

Il devra également supporter le coût des travaux de mise aux normes qui pourraient être imposés par la réglementation applicable à son activité.

L'Occupant prendra en charge directement, l'entretien, les contrats de maintenance et les vérifications périodiques de ses installations conformément aux règlementations qui s'imposent.

Article 12.2 – Grosses réparations à la charge de l'Occupant

L'Occupant effectuera, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature sur les ouvrages et installations, y compris celles relevant de l'article 606 du Code civil qui devraient être réalisées sur les ouvrages et installations installés et entretenus par ses soins.

En conséquence, la Communauté de Communes ne pourra en aucun cas être amenée à prendre en charge les dépenses relatives à ces travaux de grosses réparations.

Article 12.3 – Travaux liés à la vétusté à la charge de l'Occupant

L'Occupant effectuera, à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux liés à la vétusté du bien objet de la présente convention.

En conséquence, la Communauté de Communes ne pourra en aucun cas être amenée à prendre en charge les dépenses relatives à ces travaux dues à la vétusté.

Article 12.4 : Fluides et télécommunications

Tout fluide nécessaire au fonctionnement des installations de l'Occupant, le branchement électrique ainsi que le branchement d'une ou plusieurs lignes téléphoniques seront prises en charge par l'Occupant qui souscrira tous les abonnements auprès des prestataires concernés.

PROJET

La Communauté de Communes autorise l'Occupant à effectuer les branchements correspondants, à ses frais exclusifs.

ARTICLE 13 : PORTER A CONNAISSANCE

L'Occupant s'engage à porter à la connaissance de la Communauté de Communes tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la Communauté de Communes.

Il doit prévenir immédiatement la Communauté de Communes de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toute dégradation et détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux et matériels.

ARTICLE 14 : REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

Conformément à l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, en contrepartie de l'occupation d'une partie du domaine public de la Communauté de Communes, la présente convention est consentie et acceptée moyennant le versement d'une redevance annuelle d'occupation par l'Occupant au profit de la Communauté de Communes

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée, l'Occupant s'obligera à verser une redevance annuelle composée de deux éléments :

- Une part fixe forfaitaire égale à 8 000 euros hors taxe par an. Cette somme sera révisable au 1er janvier de chaque année en application de la variation à la hausse de l'indice INSEE du coût de la construction (dernier indice publié au 1er janvier).

- Une part variable (comprise entre 10% et 20% du CA) à ..... % du chiffre d'affaires de l'Occupant.

La Communauté de Communes se réserve le droit de vérifier les chiffres annoncés par l'Occupant. L'Occupant s'engage à remettre à la Communauté de Communes, chaque année, tout document permettant de vérifier le nombre de corps présents au funérarium.

La TVA, au taux en vigueur, s'appliquera à la redevance.

Pour la première année, le montant de la redevance sera fixé au prorata de mois restant à courir : tout mois commencé étant dû.

La redevance due pour l'occupation du domaine public est payable trimestriellement à trimestre échu.

L'Occupant devra verser le montant trimestriel de la redevance dans le délai d'un mois à compter de la réception de l'avis des sommes à recouvrer émis par le service de gestion comptable (SGC) de Bourgoin-Jallieu.

Tout retard dans le versement entrainera de plein droit le versement, par l'Occupant, à la Communauté de Communes d'intérêts moratoires au taux légal.

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée à l'Occupant.

ARTICLE 15 : REGIME FISCAL

L'Occupant s'engage à faire toute déclaration nécessaire auprès des diverses administrations.

Il fait son affaire des déclarations nécessaires auprès des centres des impôts compétents.

L'Occupant sera tenu de payer tous les impôts et taxes fiscales ou parafiscales existant ou à venir, liés à l'activité qu'il exercera.

A cet égard, il est rappelé qu'en application de l'article 1400 du Code général des impôts la taxe foncière sera établie au nom du titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel et non à celui du Propriétaire du bâtiment.

ARTICLE 16 : ASSURANCE

L'Occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes et aux choses du fait de son occupation.

La responsabilité de la Communauté de Communes ne peut être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait de l'occupation des locaux ou de sa négligence.

Article 16.1 – Obligation d'assurance

Dès l'entrée en vigueur de la convention, l'Occupant sera responsable du bon fonctionnement du funérarium intercommunal et du bon état de ses installations dans le cadre des dispositions de la présente convention.

L'Occupant souscrira à une assurance « dommage aux biens » et une assurance « responsabilité civile » pour tous les risques locatifs et de voisinage.

Ces polices d'assurance devront garantir notamment la responsabilité civile du titulaire en cas de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ainsi que l'ouvrage et ses équipements contre les risques d'incendie, d'explosion électriques, de dégâts des eaux et tous autres risques normalement couverts par une assurance multirisques.

L'Occupant fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. A cet effet, l'Occupant s'assurera sans limitation pour les dommages causés aux personnes physiques.

La responsabilité de la Communauté de Communes ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de la gestion de l'Occupant lequel demeure responsable du bon fonctionnement du funérarium dans les conditions fixées à la présente convention.

L'Occupant sera seul responsable vis-à-vis des usagers, des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit. Il lui appartient de conclure les assurances qui couvriront ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation.

Il est convenu dès à présent que les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques de la présente convention afin de rédiger en conséquence leurs garanties qui couvriront l'Occupant.

Les polices assureront à concurrence de la valeur actuelle les biens et les équipements pour tous les risques.

Il est précisé que les compagnies d'assurances renoncent à tous les recours contre la Communauté de Communes, excepté le cas de malveillance (de la part de la Communauté de Communes ou de ses représentants).

En cas de sinistre de l'ouvrage et/ou des équipements, l'indemnité versée par les compagnies sera intégralement affectée à la remise en état de l'ouvrage et/ou de ses équipements. A ce titre, les indemnités seront réglées à la Communauté de Communes qui devra se charger des travaux de remise en état sans que cela n'affecte en rien l'estimation de la valeur de l'équipement avant le sinistre.

L'Occupant informera par écrit la Communauté de Communes du règlement et du montant de ces indemnités dans un délai de huit (8) jours à compter de leur versement.
Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre et au plus tard dans les six mois (6) à compter de l'accord écrit de la Compagnie d'assurance sur l'indemnisation.

L'Occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'Occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance.

Article 16.2 – Justification des polices d'assurance

Toutes les polices d'assurances doivent être communiquées à la Communauté de Communes.

L'Occupant lui adresse à cet effet, sous un mois à dater de leur signature, et en tout état de cause à la date anniversaire du présent contrat, chaque police et avenant accompagnés d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'une ampliation certifiée du texte du contrat.

La Communauté de Communes pourra en outre, à toute époque, exiger de l'Occupant la justification du paiement régulier des primes d'assurances.

Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de la Communauté de Communes le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avérerait insuffisant.

ARTICLE 17 : RESPONSABILITE ET RECOURS

L'Occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation et commis tant par lui que par ses membres, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte.

A cet égard, l'Occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires de sécurité.

Il sera notamment responsable :

- dans les conditions du droit commun, des dommages de toute nature et des conséquences qui pourraient être causés de son fait ou de celui de ses préposés dont il a la responsabilité ;

- pour tout accident et sinistre dont lui-même et ses employés dont il a la garde, pourraient être victimes dans les lieux de son activité ;

- de tous les dégâts causés par les installations et équipements du site, y compris ceux mis à sa disposition et dont il a la garde ;

- financièrement, vis-à-vis de son personnel, des organismes de sécurité sociale et de ses fournisseurs, ainsi que de tout tiers en général.

ARTICLE 18 : FIN DE LA CONVENTION

Indépendamment du cas dans lesquelles les parties s'accordent conventionnellement pour mettre fin à la convention, cette convention cessera de produire ses effets dans les cas suivants :

- à sa date d'expiration normale,

- en cas de résiliation anticipée (pour un motif d'intérêt général ou en cas d'inexécution par l'Occupant des stipulations de la présente convention).

Article 18.1 : Arrivée du terme

A la date d'expiration mentionnée à l'article 3 de la présente convention, la convention prendra fin automatiquement.

A l'expiration normale de l'autorisation, l'Occupant est tenu de remettre à la Communauté de Communes, en état normal d'entretien, les locaux qui font partie intégrante de la mise à disposition, tels qu'ils figurent à l'état des lieux et quelle que soit leur origine ou leur affectation. Cette remise est faite sans indemnité.

Un mois avant l'expiration de l'autorisation, les parties arrêtent et estiment, les travaux à exécuter sur les équipements qui ne seraient pas en état normal d'entretien. L'Occupant devra, alors, exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de l'autorisation. A défaut, les frais de remise en état correspondants, seront mis à la charge de l'Occupant sortant.

PROJET

Article 18.2 : Résiliation pour inexécution des clauses et conditions de la convention

La présente convention sera resiliée, par la Communauté de Communes en cas de faute d'une particulière gravité et notamment en cas d'inexécution des clauses et conditions de la convention suivants :

- Si l'Occupant décide d'affecter les locaux, même de manière temporaire, à une destination non prévue par la convention et sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes ;

- Si l'Occupant cède la présente convention sans autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes ;

- Si l'Occupant autorise la sous-occupation domaniale sans l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes ;

- Si l'Occupant cède des droits réels issus de la convention sans l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes ;

- Si l'Occupant ne paie pas la redevance à son échéance et après mise en demeure restée infructueuse ;

- Si l'Occupant n'exécute pas ou exécute seulement partiellement ses engagements énoncés dans la présente convention et que cette non-exécution ou exécution partielle est de nature à remette en cause la poursuite de l'activité autorisée ;

- Si l'Occupant ne produit pas les justificatifs d'assurance après mise en demeure restée infructueuse ;

- Si l'Occupant ne respecte pas les réglementations applicables à son activité.

La Communauté de Communes pourra prononcer elle-même la déchéance de l'Occupant. Cette mesure devra être précédée d'une mise en demeure annonçant cette sanction et restée sans effet dans le délai imparti.

Préalablement à la décision de retrait, le Propriétaire met l'Occupant en demeure de remédier au manquement constaté dans un délai de deux (2) mois au moins, sauf en cas d'urgence, éventuellement prorogeable à sa seule discrétion.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le Propriétaire peut alors prononcer le retrait à l'expiration du délai fixé ou de la période de prorogation.

PROJET

Le retrait pour inexécution des clauses et conditions de la présente autorisation n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice pouvant en résulter.

Conformément à l'article L.1311-7 du Code général des collectivités territoriales, la Communauté de Communes s'engage à informer les créanciers régulièrement inscrits de son intention de résilier la convention au minimum deux mois avant la notification de la décision de déchéance à l'Occupant notamment pour qu'ils soient mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

Article 18.3 : Résiliation pour un motif d'intérêt général

La Communauté de Communes peut, à tout moment, pour un motif d'intérêt général, mettre fin à la présente convention, moyennant un préavis de deux mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Occupant sera indemnisé des amortissements financiers relatifs aux ouvrages, installations, équipements et matériels, restant à courir au moment de la résiliation, des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisés dans la mesure où ceux-ci subsistent à la date du retrait. Ce montant est fixé sur la base des dépenses réelles justifiées à la Communauté de Communes. Celles-ci sont déterminées à partir du devis joint à la demande d'autorisation, rectifié au plus tard dans les six mois de l'achèvement des travaux ou de chaque tranche de travaux. L'amortissement des équipements et installations édifiés par l'Occupant ne peut pas être pratiqués sur une période excédant la validité du titre restant à courir.

L'Occupant peut également prétendre à la restitution de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir.

Les indemnités seront fixées à l'amiable ou, à défaut, à dire d'expert et payées et seront payées à l'Occupant, sauf contentieux sur leur montant, dans les trois mois qui suivent la prise d'effet de la résiliation.

Les Parties conviennent expressément et à l'avance que la perte de fonds de commerce consécutive à la résiliation ou à l'échéance de la convention n'est pas indemnisable.

En conséquence, l'Occupant s'interdit de revendiquer auprès de la Communauté de Communes une indemnité quelconque égale à la valeur marchande du fonds de commerce et ses accessoires.

Article 18.4 : Résiliation pour force majeure

Si la fermeture du lieu ou la cessation d'activité de l'Occupant venait à être décidée en cours de convention, pour une raison de force majeure, la convention sera interrompue de plein droit pendant la durée de cette fermeture, sans que l'Occupant puisse prétendre de ce fait, à aucune indemnité.

La redevance sera alors due par l'Occupant au prorata du nombre de jours d'ouverture.

Si l'évènement dure plus d'un mois, les parties peuvent décider de résilier la convention d'un commun accord.

Article 18.5 : Résiliation à l'initiative de l'Occupant

Aucune résiliation à l'initiative de l'Occupant n'est possible.

Article 18.6 : Résiliation en cas de procédure collective

Lorsqu'en cours d'exécution de la convention, l'Occupant est placé en situation de redressement ou de liquidation judiciaire, il informe, sans délai, la Communauté de Communes de son changement de situation en lui transmettant à cet effet le jugement du tribunal de commerce ouvrant la procédure.

En cas de liquidation judiciaire, la Communauté de Communes peut résilier le contrat dans les conditions fixées par l'article L.641-11-1 du Code de commerce.

En cas de redressement judiciaire, la Communauté de Communes peut résilier le contrat dans les conditions fixées par le III de l'article L.622-13 du Code de commerce.

Article 18.5 : Résiliation en cas de décès ou incapacité de l'Occupant

S'agissant d'un contrat conclu intuitu personae, sauf agrément express de la Communauté de Communes, en cas de décès, d'incapacité totale ou partielle de l'Occupant ou du représentant de la personne morale signataire, la convention cessera d'exister de plein droit.

PROJET

ARTICLE 19 : SORT DES BIENS AU TERME DE LA CONVENTION

A l'expiration de la convention ou en cas de résiliation anticipée, les installations et ouvrages, les constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée ou réalisés par l'Occupant resteront la propriété de la Communauté de Communes sans que l'Occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Il en va de même des installations et matériels préexistants énumérés à l'article 2 et à l'annexe 1 de la présente convention, qui resteront la propriété de la Communauté de communes.

Toutefois, la Communauté de communes se réserve la possibilité de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial aux frais de l'Occupant.

L'Occupant devra également remettre en état normal de marche et d'entretien les installations et matériels préexistants énumérés à l'article 2 et à l'annexe 1 de la présente convention.

Un état des lieux interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin, conformément aux dispositions de la convention. Ce jour-là, les locaux devront être vidés de tous meubles et objets dont l'Occupant est Propriétaire et nettoyés.

Toutes les clés des locaux seront remises au représentant de la Communauté de Communes, à l'exclusion de toute autre personne. A défaut de quoi, le changement de toutes les serrures et la fabrication des clés seront à la charge de l'Occupant.

Lorsque le retrait de l'autorisation aura été notifié pour quelque cause que ce soit, si l'exploitant refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE, laquelle ordonnance sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

PROJET

ARTICLE 20 : REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS – LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou le retrait de la présente convention.

La partie souhaitant la résolution du différend adresse une demande écrite à l'autre partie. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant son objet.

A défaut de règlement amiable du différend et conformément à l'article L.2331-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, tout litige portant sur l'exécution de la présente convention sera de la compétence de la juridiction administrative et plus précisément du Tribunal Administratif de Grenoble, 2 Place de Verdun, 38022 Grenoble Cedex.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention doit être formalisée par un avenant, signé par un représentant dûment habilité du Propriétaire et de l'Occupant, qui précisera la nature exacte de la modification et le cas échéant ses conséquences, notamment juridiques et financières.

ARTICLE 22 : ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête de la présente convention. Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

ARTICLE 23 : ANNEXES

Annexe 1 : Descriptif des locaux et matériels mis à disposition

Annexe 2 : Plan cadastral des parcelles

Annexe 3 : Inventaire des biens mis à disposition

Annexe 4 : Règlement intérieur du funérarium intercommunal

PROJET

Fait à HEYRIEUX,
Le .....

En 2 exemplaires

Pour le Propriétaire
« Collines Isère Nord Communauté »

« Lu et approuvé »

Pour l'Occupant

« Lu et approuvé »

Transmission au contrôle de légalité le :

ARRIVÉ LE :
30 JUIN 2023
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE