

## CONVENTION D'OCCUPATION PARTIELLE DE LOCAUX

SITUES 22 AVENUE DE LA SABLIERE A BRACIEUX

*AVEC LE SYNDICAT D'ENTRETIEN DU BASSIN DU BEUVRON*

### ENTRE :

**L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre – La Communauté de Communes du Grand Chambord** identifié sous le numéro SIREN 244100798 ;

Dont le siège est fixé à Bracieux (41250), 22 avenue de la Sablière, représenté par Monsieur Gilles CLEMENT, Président, dûment habilité à signer la présente convention en vertu de la délibération du Conseil communautaire n°041-.....-2023 en date du .....

Ci-après dénommé « la CCGC »,

D'une part,

### ET :

**Le Syndicat d'Entretien du Bassin du Beuvron, Etablissement Public Syndicat Mixte**, identifié sous le numéro SIREN 254103179 ;

Dont le siège est fixé à Bracieux (41250) 22b avenue de la Sablière, représentée par son Président, M. Joël DEBUIGNE, dûment habilité par la délibération n° .....en date du .....

Ci-après dénommé « le SEBB »,

D'autre part,

### PRÉAMBULE

Le SEBB a sollicité la CCGC pour lui permettre d'occuper une partie des locaux lui appartenant, situés 22 avenue de la Sablière à Bracieux.

### IL EST CONVENU CE QUI SUIV

## ARTICLE 1 : OBJET ET PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les conditions et les modalités d'occupation des locaux situés 22 et 22b avenue de la sablière à Bracieux pour permettre au SEBB l'exercice de ses activités administratives et techniques incluant ses besoins logistiques (stockage).

Les locaux concernés par l'occupation sont composés d'éléments à usage exclusif d'une part et partagés d'autre part.

### 1.1 Locaux et équipements à usage exclusif du SEBB

#### ❖ Dans le bâtiment principal

##### → En rez-de-chaussée, sur une surface de 72,19 m<sup>2</sup> :

- 3 bureaux non meublés et équipés par la CCGC de stores intérieurs, d'une surface totale de 57,39 m<sup>2</sup> ;
- Un dégagement de 14,80 m<sup>2</sup> desservant les bureaux ;
- Entrée extérieure indépendante équipée d'un digicode ;
- Entrée avec porte intérieure depuis un couloir commun.

#### ❖ Dans un bâtiment situé sur le parking arrière du site, d'une surface totale de 139,91 m<sup>2</sup> :

- Un atelier d'une surface de 97,48 m<sup>2</sup> ;
- Des vestiaires équipés de sanitaires de 13,68 m<sup>2</sup>.

Précision étant faite que ce même bâtiment comporte les équipements suivants :

- Une pièce abritant des vestiaires et sanitaires à usage privatif du service eau et assainissement de la CCGC, avec accès indépendant ;
- Une pièce destinée au stockage de matériaux de voirie à usage privatif du service technique de la CCGC, avec accès indépendant ;
- Chauffage par un aérotherme avec radiateurs électriques et ballon d'eau chaude pour les vestiaires ;
- Extincteurs à eau et CO<sub>2</sub> ;
- Des panneaux photovoltaïques sur toiture ;
- Une armoire électrique générale et armoire électrique dédiée aux panneaux photovoltaïques, munie d'un arrêt coup de poing, à l'entrée de l'atelier.

### 1.2 Parties de l'immeuble à usage partagé avec la CCGC

- Sanitaires ;
- Salle de pause ;
- Salles de réunion (à utiliser selon le planning dédié) ;
- Une partie du local serveur situé au R+1 de l'extension.

Un plan des locaux objet de la présente convention, un plan de situation ainsi qu'un ensemble de photographies de l'équipement et de son environnement figurent en annexe 1.

## ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

### 2.1 Engagements de la CCGC

La CCGC s'engage à :

- 1) Mettre à disposition les locaux en bon état d'usage et de réparations au profit du SEBB, et ce durant toute la durée de la convention ;
- 2) Assurer au SEBB une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée de la convention.

### 2.2. Engagements du SEBB

Dans le cadre de l'occupation des lieux, le SEBB s'engage à :

- **Réserver aux locaux désignés ci-dessus un usage exclusivement lié à l'exercice de ses activités.**
- Assurer l'accueil de son activité et le gardiennage des lieux ;
- Veiller à l'extinction de l'éclairage et à la fermeture des portes et fenêtres à chaque fin d'utilisation.

## ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES

### 3.1 Redevance

L'occupation des lieux est consentie moyennant le paiement **d'une redevance annuelle dont le montant de base est fixé à 16 000,00 € facturée trimestriellement, soit à hauteur de 4 000,00 € par trimestre.**

#### 3.1.1 Révision de la redevance

Les parties conviennent d'indexer la redevance sur la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) établi par l'I.N.S.E.E et de lui faire subir une fois par an au 1<sup>er</sup> juillet , la même variation sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire préalable.

L'indice de base est l'indice des loyers des activités tertiaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, qui ressort à 128,59 points.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir de révision, le loyer continuera à être facturé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Un courrier informant le SEBB du montant du loyer révisé sera adressé à l'occupant.

### 3.2 Participation aux frais de fonctionnement

Outre le paiement de la redevance citée au point 3.1 de la présente convention, le SEBB devra s'acquitter du paiement d'un forfait de charges facturé trimestriellement.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 juin 2024, les parties conviennent de fixer le montant annuel de ce forfait à **6 988,72 €, soit 1 747,18 € par trimestre, correspondant aux prestations suivantes :**

Poste	Par an	Par mois	Observations
Eau	1 215,68 €	101,31 €	
Electricité	46 468,15 €	3 872,35 €	
Nettoyage des vitres	1 273,88 €	106,16 €	Un passage/an

Maintenance alarme	4 224,00 €	352,00 €	
Entretien PAC	2 640,00 €	220,00 €	
Maintenance extincteurs			NC - 1 équipement
<b>TOTAL par mois</b>	<b>55 821,71 €</b>	<b>9 136,81 €</b>	<i>Pour une surface totale de 665,43 €</i>
<b>Sous total CCGC</b>	<b>48 832,99 €</b>	<b>4 069,42 €</b>	<b>Pour 582,12 m<sup>2</sup></b>
<b>Sous total SEBB</b>	<b>6 988,72 €</b>	<b>582,39 €</b>	<b>Pour 83,31 m<sup>2</sup> = Bureaux + 10% atelier</b>

Les parties conviennent d'une révision applicable à ce montant de base en fonction des coûts réels supportés par la CCGC. La révision du forfait de charges pourra ainsi intervenir chaque année au 1<sup>er</sup> juillet sur présentation d'un récapitulatif des dépenses comprises dans ce forfait.

En cas de dégradation du matériel ou des locaux liés à une mauvaise utilisation, le coût de remplacement ou de réparation sera pris en charge en totalité par le responsable de cette mauvaise utilisation.

### 3.3 Modalités de facturation

La redevance ainsi que le forfait de charges évoqués aux points 3.1 et 3.2 de la présente convention feront l'objet de l'émission d'un titre de recette établi trimestriellement par la CCGC. Le paiement sera à adresser au Service de Gestion comptable des Finances Publiques situé 12 Mail de l'hôtel-Dieu 41206 ROMORANTIN-LANTHENAY Cedex.

## ARTICLE 4 : ENTRETIEN-TRAVAUX-REPARATIONS

Le SEBB prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et devra s'assurer du maintien en bon état.

Le SEBB s'engage à effectuer les menues réparations ou installations pendant toute la durée d'occupation des locaux dont il a l'usage exclusif. Elle s'engage également à effectuer l'entretien intérieur (ménage) et extérieur.

La CCGC, propriétaire des lieux, aura la charge des réparations relatives à la structure du bâtiment et les contrôles réglementaires du bâtiment selon la répartition définie en annexe 2, qui constitue une pièce contractuelle. En cas de besoin, le SEBB devra formuler une demande d'intervention directement auprès de l'accueil de la CCGC (Les modalités de contact sont mentionnées en annexe 6).

Le SEBB s'engage à prévenir immédiatement la CCGC de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux occupés, entraînant des réparations à la charge de la CCGC. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité auprès de la CCGC en raison des dégradations et serait responsable envers elle de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle elle l'a constatée.

En cas de sinistre constaté par l'une ou l'autre des deux parties, il est convenu qu'une communication devra obligatoirement s'organiser afin de déterminer le circuit de déclaration aux assurances le plus adapté.

Par ailleurs, le SEBB s'engage à :

- ❖ Ne pas modifier l'usage et la destination des locaux même si ces modifications ne sont pas susceptibles de causer un préjudice à la CCGC ;

- ❖ Maintenir en bon état de propreté, d'entretien, d'utilisation, de fonctionnalité des objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris et qu'il sera tenu de remplacer à l'identique en cas de défaillance quelconque.
- ❖ **N'effectuer aucun travaux, aménagement ou modification de l'agencement sans l'accord exprès préalable de la CCGC.** Le SEBB sera tenu d'adresser par écrit une demande préalable pour tous travaux d'aménagements intérieurs qu'il envisage ou prévoit de faire dans les locaux. L'éventuelle absence de réponse de la CCGC à une telle demande équivaldra à un refus d'autoriser les dits aménagements ou travaux. En aucun cas, les aménagements ou travaux envisagés ne pourront avoir pour effet de modifier l'usage du bâtiment. A la fin de la mise à disposition, la CCGC se réserve la possibilité d'exiger la remise en état de toute ou partie du bâtiment, **sur la base de l'état des lieux annexé à la présente convention.**
- **Ne pas stocker de produits dangereux en raison de l'absence de détection incendie.**
  - **Gestion du ramassage des ordures ménagères**

Le SEBB aura accès aux équipements destinés au stockage des ordures ménagères de manière partagée avec l'ensemble des occupants du bâtiment.

- **Gestion des clés**

A ce jour, une clé permettant d'ouvrir chaque bureau ainsi que la porte d'accès intérieure, a été remise au SEBB ainsi que 6 badges. Pour sa part, la CCGC est en possession d'une clé de l'atelier. *Le détail de cette répartition figure dans l'organigramme des clés constituant l'annexe 6 de la présente convention.*

Toute reproduction d'exemplaire de clés souhaitée par le SEBB sera réalisée à ses frais et nécessitera l'autorisation préalable expresse de la CCGC. Il sera ensuite nécessaire de mettre à jour l'organigramme des clés figurant **en annexe 5. En cas de perte de clés, le SEBB s'engage à prévenir la CCGC dans les plus brefs délais.**

Enfin, pendant l'occupation, le SEBB devra laisser la CCGC visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble. De plus la CCGC se réserve le droit d'accéder aux disjoncteurs reliés aux panneaux photovoltaïques, situés dans un local dédié, dont l'emplacement est matérialisé sur le plan des locaux figurant en annexe 1.

## ARTICLE 5 : RESPONSABILITES - ASSURANCES

### 5.1 Responsabilités

Dans le cadre de l'occupation des lieux figurant en objet de la présente convention, le SEBB s'engage à :

- ❖ Utiliser paisiblement les locaux, ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies. Le SEBB répondra des dégradations et des pertes qui arriveront à raison de l'exercice de son activité ;
- ❖ N'exercer aucun recours à l'encontre de la CCGC en cas de troubles, vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans le bâtiment sauf à engager la responsabilité de la CCGC. Il fera son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le SEBB est responsable, à l'égard de la CCGC et des tiers, dans les conditions de droit commun, des éventuels dommages de tous ordres qui pourraient survenir du fait de son occupation des locaux.

### 5.2 Assurances

Le SEBB s'engage à garantir auprès d'une compagnie d'assurance les risques de l'équipement. Cette garantie s'étend aux biens meubles dont il a la propriété ainsi que sa responsabilité civile pour tout dommage corporel ou matériel pouvant survenir du fait de son occupation.

Le SEBB transmettra à la CCGC dès signature de la présente convention les attestations correspondantes à ces contrats d'assurance et s'engage à fournir les attestations en cours de validité après chaque renouvellement ou modification de contrat.

Le SEBB devra déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance et en informer en même temps la CCGC de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux occupés, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

La CCGC s'engage quant à elle à assurer les locaux en tant que propriétaire.

## ARTICLE 6 : SUIVI DE LA CONVENTION

Une rencontre annuelle entre les parties permettra d'évoquer les conditions d'occupation et les éventuels ajustements nécessaires.

## ARTICLE 7 : ENTREE EN VIGUEUR, DUREE ET RESILIATION

### 7.1 Entrée en vigueur et durée

La présente convention est conclue pour une durée **de 20 ans à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> juillet 2023, soit jusqu'au 30 juin 2043.**

Elle pourra être renouvelée pour la même durée si les parties en sont d'accord. Dans ce cadre, l'exécutif de la plus diligente des parties fera part de son souhait par courrier de renouveler la convention au plus tard 3 mois avant son expiration. **Sauf opposition par courrier de l'exécutif de l'autre partie dans un délai de 1 mois, la convention sera renouvelée.**

### 7.2 Dénonciation-Résiliation

La présente convention pourra être dénoncée chaque année à la date d'anniversaire de celle-ci par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de 6 mois.

En cas de manquement de l'une des parties à l'un des engagements figurant dans la présente convention, elle pourra être résiliée de façon unilatérale **à tout moment** et sans préavis avant son terme par l'une ou l'autre des parties après notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

## ARTICLE 8 : JURIDICTION COMPETENTE EN CAS DE LITIGE

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal administratif d'Orléans. Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Fait à Bracieux en 2 exemplaires le .....

**Pour la CCGC**

**Le Président,**

**Gilles CLEMENT**

**Pour le SEBB**

**Le Président,**

**Joël DEBUIGNE**

Les annexes font partie intégrante de la présente convention et les parties conviennent de leur conférer la même valeur juridique.

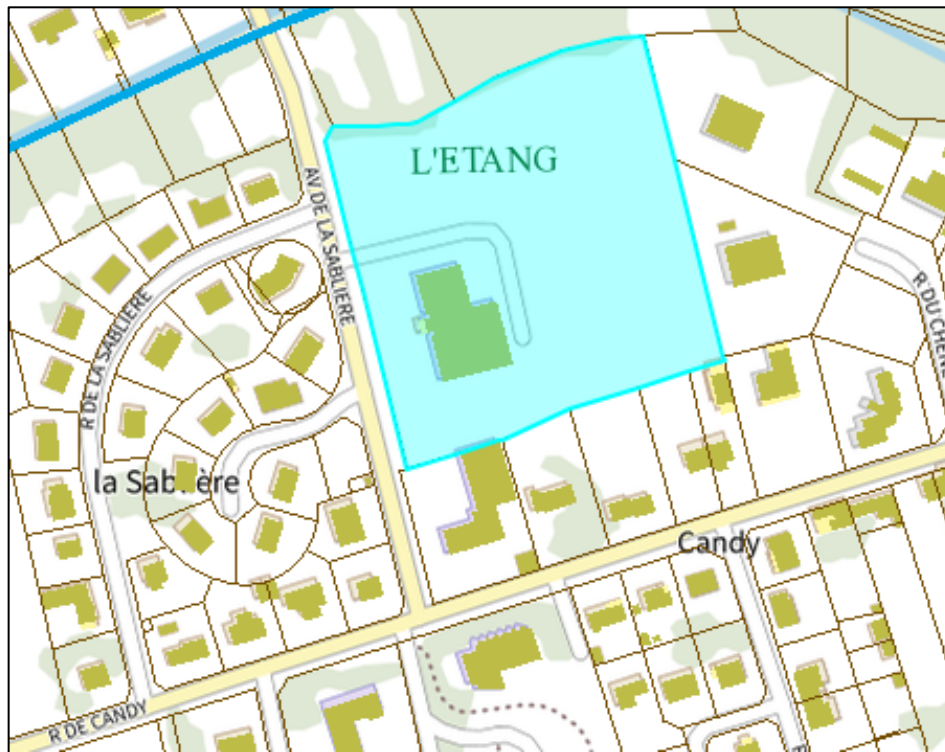
Sont annexées à la présente convention :

- Annexe 1 : Descriptif, plans et photos de l'équipement et son environnement
- Annexe 2 : Répartition des entretiens et réparations
- Annexe 3 : Liste des matériels fournis par la CCGC
- Annexe 4 : Etat des lieux
- Annexe 5 : Instructions particulières d'usage
- Annexe 6 : Organigramme des clés
- Annexe 7 : Coordonnées et modalités de contact
- Annexe 8 : Copie de la délibération de la CCGC
- Annexe 9 : Copie de la délibération du SEBB

# ANNEXE 1

## L'équipement et son environnement

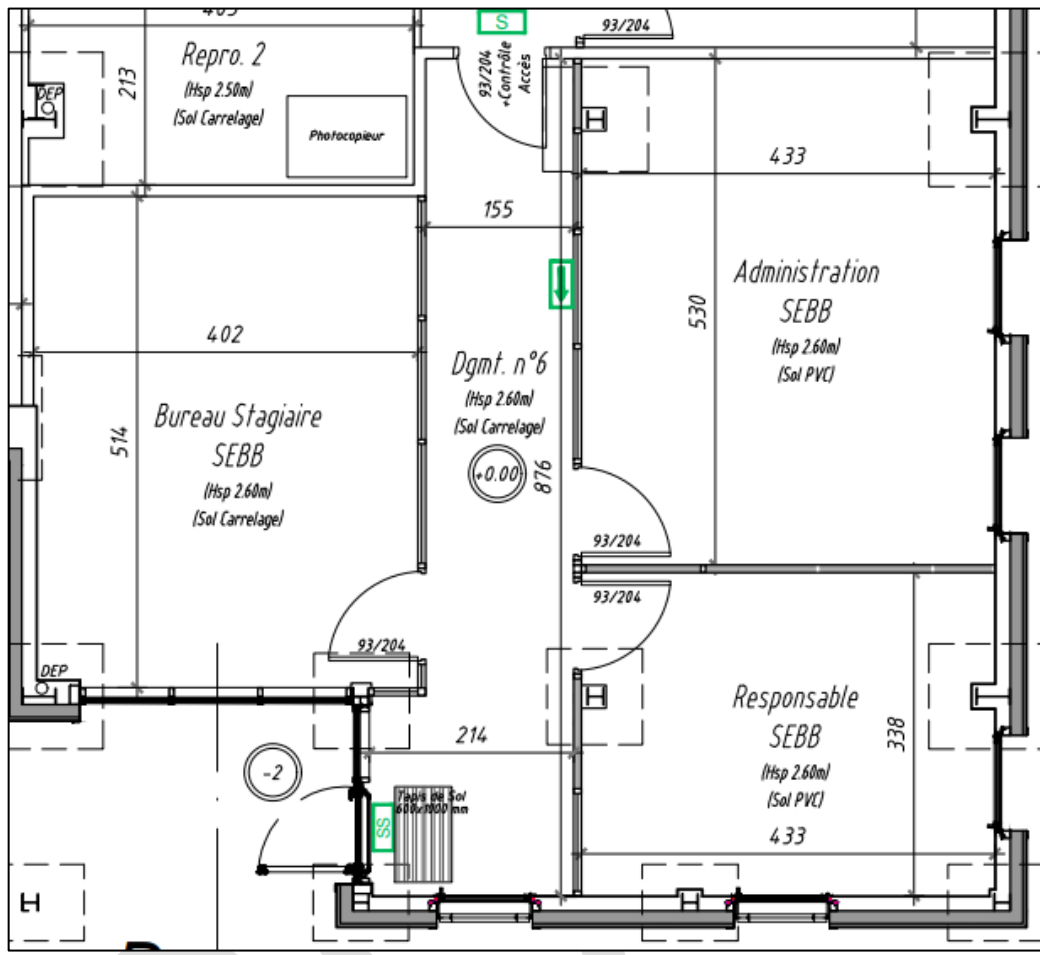
- Plan de situation



- Photographies

Plan des locaux

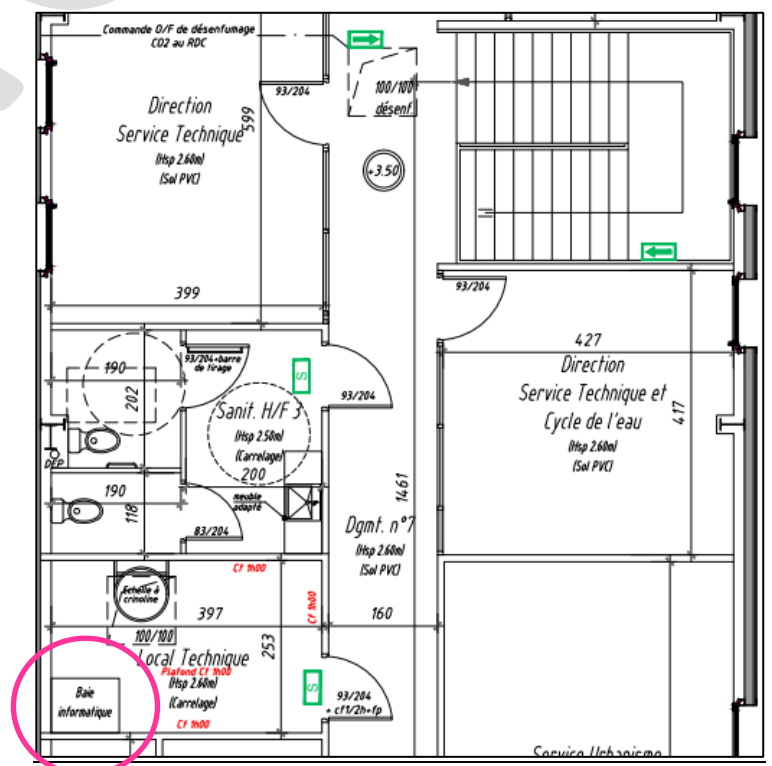
- Bureaux situés dans le bâtiment principal :



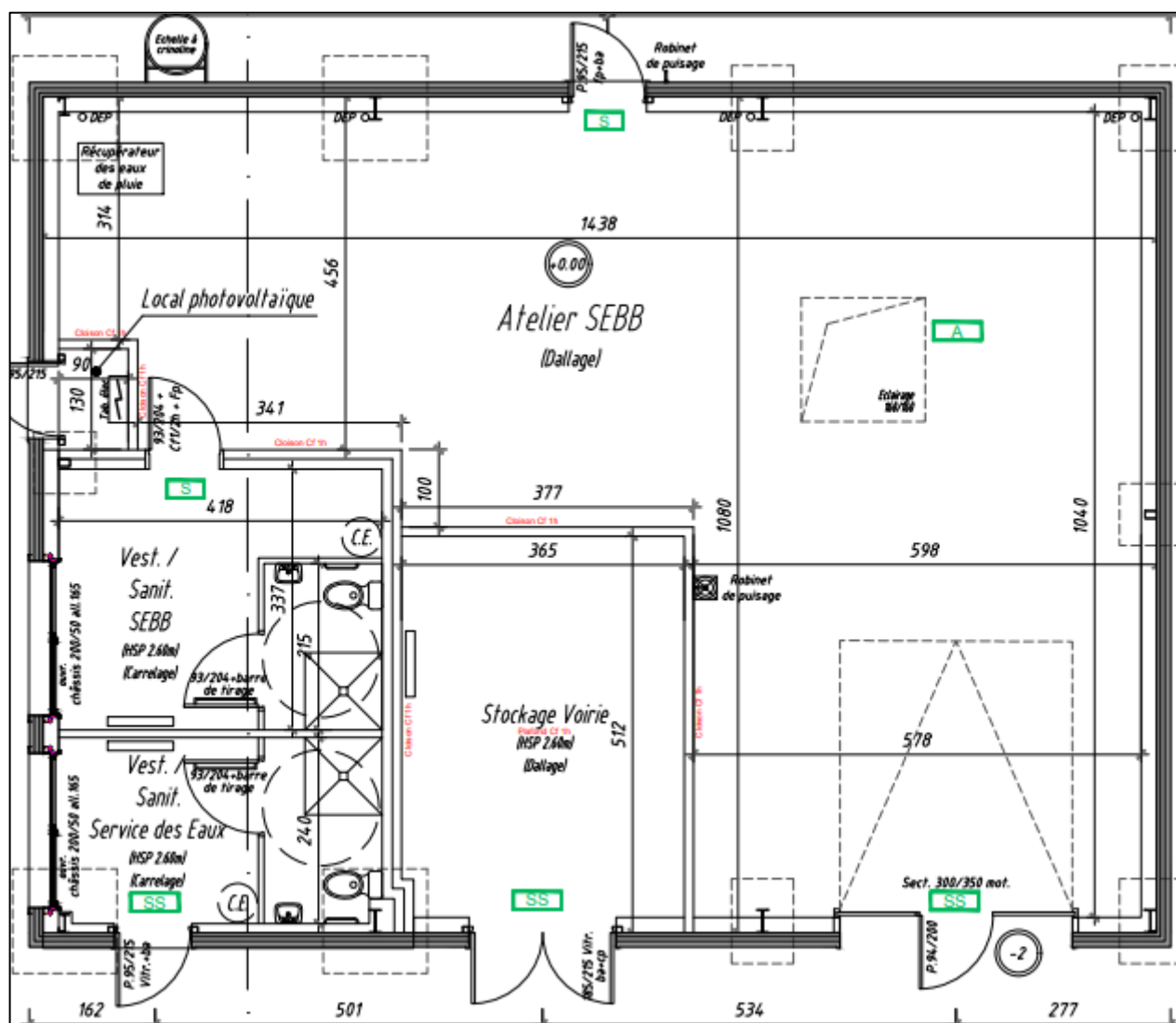
Détail des surfaces :

Emplacement du serveur informatique au R+1 du bâtiment :

Bureau stagiaire SEBB	20,47 m <sup>2</sup>
Responsable SEBB	14,37 m <sup>2</sup>
Dégagement n°6	14,80 m <sup>2</sup>
Administration SEBB	22,55 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>72,19 m<sup>2</sup></b>



- Atelier situé à l'arrière du parking du site :



Détail des surfaces :

<i>Rez de chaussée</i>	
<i>Désignation</i>	<i>Surfaces (m<sup>2</sup>)</i>
<i>Atelier SEBB</i>	97.48
<i>Local Photovoltaïque</i>	1.01
<i>Stockage Voirie</i>	18.07
<i>Vest. / Sanit. SEBB</i>	13.68
<i>Vest. / Sanit. Services des Eaux</i>	9.67
<b><i>Total Bâtiment</i></b>	<b>139.91</b>

## ANNEXE 2

## Répartition des dépenses d'entretien et réparations

Rubrique	Désignation	SEBB	CCGC
Consommables	Abonnement et consommation eau/assainissement	X	X
	Abonnement et consommation Electricité	X	X
	Abonnement au fournisseur d'accès internet	X	X
	Abonnement au réseau de téléphonie	X	X
Informatique	Raccordement au réseau de téléphonie		
	Raccordement à la fibre optique		
	Achat et maintenance d'équipements : téléphone(s), serveurs, ordinateurs etc	X	
Entretien courant intérieur	Nettoyage des locaux y compris des vitres <b>intérieures</b> (vitres extérieures comprises dans les charges)	X	
Traitements anti-nuisibles	Dératisation, échenillage etc	X	
Entretien des extérieurs du bâtiment	Entretien des couvertures		X
	Entretien des façades et vitrages extérieurs		X
Entretien et réparation des ouvertures/fermetures	Portes intérieures : graissage, réparation et remplacement des composants (gonds, paumelles et charnières), réparation et remplacement des serrures et verrous, des crémones, des boutons et poignées de portes ainsi que des clés égarées ou détériorées.	X	
Entretien des vitrages intérieurs	Remplacement des vitres détériorées, réfection des mastics	X	
	Entretien des dispositifs d'occultation de la lumière : graissage, remplacement de cordes, poulies ou lames	X	
Sécurité anti-intrusion	Alarme intrusion (centrale, détecteurs, sirène,) et abonnement/dépannages télésurveillance		X
Sécurité incendie - secours	Contrôle périodique du système de désenfumage		X
	Contrat de maintenance de l'alarme incendie		X
	Maintenance et contrôle périodique des extincteurs		X
Contrôle règlementaire du bâtiment	Electricité + éclairage de sécurité (annuel)		X
	D P E (si obligatoire)		X
Commission de sécurité	Préparation		X
	Présence		X
	Tenue du registre de sécurité		X
Gros entretien/Travaux d'investissement	Travaux sur clos et couvert (dont nettoyage couvertures)		X
	Travaux intérieurs (Grosses réparations - rénovations)		X
Aménagements nouveaux	Sur clos couvert		X
	A l'intérieur du bâtiment (sous réserve d'accord écrit de la CCGC)	X	

## ANNEXE 3

### Liste des matériels mis à disposition par la CCGC

- **Matériels fournis par la CCGC lors de la prise d'effet de la présente convention**

- ❖ Stores

PROJET

# ANNEXE 4

## Etat des lieux

PROJET

## ANNEXE 5

### Instructions particulières d'usage

- **Interdiction de stocker de matériaux et substances inflammables**

En raison de l'absence de sécurité incendie, le stockage des matériaux et substances inflammables est interdit.

- **Entretien du système de ventilation**

Un système de ventilation est présent dans le bâtiment, mis à part la pièce atelier.

Un système de ventilation sert évidemment à renouveler l'air de manière constante. **Un nettoyage régulier est à considérer** car au-delà de l'aspect sanitaire évident, la poussière qui s'accumule dans les ventilateurs présente également un risque de départ de feu si des parties métalliques provoquent une étincelle.

# ANNEXE 6

## Organigramme des clés

### I/ ACCES AU BATIMENT PRINCIPAL

❖ Accès depuis l'extérieur (digicode ou badge)

Répartition des badges (6) :

→ **Agents : 4 badges** (Nathalie Besnard, Dominique Beguin, Maéva Delmotte + 1 destiné à un futur agent)

→ **Elus : 2 badges** (Joël DEBUIGNE – Président, et François d'Espinay Saint-Luc – vice-président)

❖ Accès depuis l'intérieur (porte entre le couloir de la CCGC et les bureaux du SEBB)

→ **1 clé confiée à Nathalie BESNARD**

❖ Ouverture individuelle des 3 bureaux :

→ **3 clés**, confiées aux 3 agents pour leurs bureaux respectifs (Nathalie Besnard, Dominique Beguin, Maéva Delmotte)

### II/ ACCES A L'ATELIER

❖ Entrée atelier : 6 clés, réparties entre les agents suivants (suite changement du barillet par le SEBB) :

→ **Dominique BEGUIN : 2 clés**

→ **Franck CLUNY : 1 clé**

→ **Thierry JOBARD : 1 clé**

→ **Jean-Louis NICOLLE : 1 clé**

→ **Hélène SAGNY (CCGC) : 1 clé**

❖ Accès bureau secrétariat : 1 clé conservée par Nathalie BESNARD

## ANNEXE 7

### Modalités de contact - Coordonnées

Concernant les entretiens et réparations à la charge de la CCGC, le SEBB devra s'adresser directement à l'accueil.

Les coordonnées des parties sont les suivantes :

- CCGC :

☎ 02.54.46.53.80

@ [contact@grandchambord.fr](mailto:contact@grandchambord.fr)

- SEBB

☎ 02.54.46.49.67

@ [besnard.sebb@orange.fr](mailto:besnard.sebb@orange.fr)

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 041-244100798-20231218-041\_110\_2023-DE

# ANNEXE 8

## Délibération de la CCGC

PROJET

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 041-244100798-20231218-041\_110\_2023-DE

# ANNEXE 9

## Délibération du SEBB

PROJET