

AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Entre les soussignés,

La Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH), dont le siège est situé à l'Hôtel d'Agglomération, 19 rue Georges Braque au Havre, représentée par Agnès FIRMIN LE BODO, 1^{er} Vice-Président, agissant en vertu d'une délibération en date du 22 septembre 2016, ayant elle-même qualité pour agir en vertu d'un arrêté de délégation du Président de la CODAH en date du 18 avril 2014.

Ci-après désignée la «CODAH»,

d'une part,

Et

L'association « Boutique de Gestion Haute-Normandie » domiciliée à Rouen, 6 quai du Havre, représentée par Monsieur Alain ESTEVE en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée l'OCCUPANT,

d'autre part,

Il est exposé ce qui suit :

La CODAH est propriétaire de terres maraîchères situées à Cauville-sur-Mer, au lieudit Plaine du petit bois, sur la parcelle cadastrée section ZH n°201 d'une superficie de 5 ha 2 a 88.

Une convention a été signée entre la CODAH (délibération n° 20150077 du 26 mars 2015) et la Boutique de Gestion Haute Normandie (BGE) pour autoriser l'occupation temporaire par celle-ci d'une partie de l'emprise ci-dessus définie.

Un premier avenant à cette convention est intervenu en novembre 2015 (délibération n° 20150355 du 19 novembre 2015) pour procéder à des ajustements et apporter des précisions sur plusieurs points (surface mise à disposition pour tenir compte de la surface nécessaire à la construction d'un futur hangar agricole par la CODAH ; liste des biens mis à disposition ; délai dans le processus de certification en agriculture biologique par l'occupant ; charges d'entretien ; estimation de la valeur de la mise à disposition des terrains et du matériel).

Un deuxième avenant est intervenu en février 2016 (délibération n° 20160029 du 11 février 2016) afin de réajuster l'emprise foncière concernée par la mise à disposition au regard de la réalité de l'activité sur le site et de modifier la domanialité au regard des aménagements réalisés par la CODAH pour l'accueil des tests d'activités en maraîchage biologique.

Un troisième avenant est intervenu en mai 2016 (délibération n° 20160155 du 26 mai 2016) afin de procéder, compte tenu du nombre de tests d'activités en cours, à un nouvel ajustement des emprises et surfaces concernées par la mise à disposition (avec des conséquences logiques en termes de valorisation de la mise à disposition).

Conformément aux stipulations de l'article 2 de la convention, la CODAH a organisé la construction d'un hangar agricole qui doit maintenant être mis à disposition de l'OCCUPANT.

En conséquence, il convient de modifier la convention d'occupation.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE I : Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet d'organiser la mise à disposition par la CODAH au profit de l'OCCUPANT d'un bâtiment agricole et de procéder en conséquence à certains ajustements dans la convention d'occupation temporaire du domaine public et de mise à disposition du matériel conclue en 2015 (délibération n° 20150077 du 26 mars 2015).

ARTICLE II : Mise à disposition d'un bâtiment agricole – Insertion d'un article 2-bis et modification des articles 8, 9, 10 de la convention

II-a. Après l'article 2 de la convention « MISE A DISPOSITION DE BIENS MOBILIERS ET IMMOBILIERS » est inséré un nouvel article 2-bis, rédigé comme suit :

« ARTICLE 2 bis – MISE A DISPOSITION D'UN BATIMENT AGRICOLE

Le bâtiment agricole comprend, sur une surface d'environ 180 m² :

- une « zone de confort » : bureau (avec poste informatique et accès internet), vestiaire, WC,
- une « zone de garage » : d'une surface nécessaire pour l'entrepôt du matériel agricole de la couveuse,
- une « zone de lavage » : adaptée à la préparation des légumes pour la vente,
- une « zone de stockage » : équipé de frigos pour le stockage des légumes en attente de vente.
- Un système de récupération des eaux de toiture est prévu. Le bâtiment sera équipé de toilettes sèches.

La gestion des eaux pluviales et des eaux de lavage des légumes est assurée via une mare attenante au bâtiment.

Pour la bonne gestion du système de traitement des eaux par la mare, L'OCCUPANT ne doit en aucun cas déverser les produits toxiques dans la zone de lavage et ne devra utiliser pour le lavage des mains ou l'entretien courant uniquement des produits biodégradables.

Le mauvais usage du système de traitement des eaux engage l'OCCUPANT à prendre en charge financièrement une restauration écologique de la mare ».

II.b. L'article 8 de la convention est modifié et désormais rédigé de la manière suivante :

« ARTICLE 8 – ENTRETIEN - MAINTENANCE - TRAVAUX - REPARATIONS

Etant ici précisé que l'objectif de la présente définition de la répartition des responsabilités concernant l'entretien et la maintenance des biens, les travaux et les réparations, entre la CODAH et l'OCCUPANT est de fournir à l'OCCUPANT les moyens et l'autonomie suffisante, à l'exercice des responsabilités correspondant aux activités qu'elle est amenée à développer sur le site ainsi mis à sa disposition.

- Dispositions générales :

L'OCCUPANT devra respecter les obligations suivantes liées à l'entretien et la maintenance des biens, les travaux et les réparations :

Il devra entretenir les biens mis à sa disposition pendant toute la durée consentie, et les rendre, à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de son personnel ou des personnes qu'il reçoit.

Il sera tenu des réparations incombant normalement à la CODAH qui seraient rendues nécessaires soit par le défaut d'exécution des réparations locatives telles que définies ci-dessus, soit par des dégradations survenues de son fait, ou du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

Les éventuels travaux de transformation destinés à améliorer le fonctionnement des activités seront à la charge exclusive de l'OCCUPANT. A la fin de la mise à disposition, il devra les laisser, de même que les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire dans le respect de la clause précédente, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, à moins que la

CODAH ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'OCCUPANT.

Si des travaux interdisaient, en tout ou partie, l'utilisation ou l'occupation des biens, l'OCCUPANT ne pourrait réclamer aucune indemnisation à la CODAH, ni demander la mise à disposition d'autres lieux.

Il s'engage à laisser la CODAH visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que nécessaire pour la maintenance, l'entretien, les travaux, les réparations et la sécurité des biens.

Il s'engage à prévenir la CODAH de toutes dégradations qu'il constaterait sur les biens mis à disposition, entraînant des réparations à la charge du propriétaire ; au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à raison de ces dégradations, et serait responsable envers la CODAH de l'aggravation du dommage survenu après la date à laquelle il l'a constaté.

L'OCCUPANT est responsable, pour l'intégralité des biens mis à disposition, du respect de la réglementation concernant la sécurité des biens et des personnes et en particulier ceux liés à la prévention et à la lutte contre l'incendie. Cependant, sans remettre en cause la responsabilité de l'OCCUPANT, il est convenu que la CODAH prenne à sa charge l'équipement, le renouvellement et l'entretien de toutes les installations de mise en sécurité des biens et des personnes, et en particulier ceux liés à la prévention et à la lutte contre l'incendie.

- Maintenance du bâtiment agricole :

L'occupant aura à sa charge le 1er niveau de maintenance tel que défini par la norme FX60-000 : actions simples nécessaires à l'exploitation et réalisées sur des éléments facilement accessibles en toute sécurité à l'aide d'équipements de soutien intégrés au bien.

Ce type d'opération peut être effectué par l'utilisateur du bien avec, le cas échéant, les équipements de soutien intégrés au bien et à l'aide des instructions d'utilisation.

La CODAH aura à sa charge les niveaux de maintenance 2-3-4-5 tels que définis par la norme FX 60 000.

La CODAH prend à sa charge les contrôles périodiques (conformément aux règles existantes), de tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau ...) pouvant exister dans les locaux.

Des pénalités seront appliquées pour chaque manquement de l'occupant sur ses missions. Une pénalité de 100 € par constatation de non-respect du niveau 1 de maintenance sera l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les biens mis à sa disposition, sans l'autorisation expresse de la CODAH et sous la surveillance de ses services ; Etant ici précisé que tous les travaux réalisés et acceptés devront respecter les réglementations relatives à la sécurité (autorisation d'ouverture de la commission locale de sécurité...), l'urbanisme (permis de construire...), l'hygiène, etc...

- Entretien des lieux :

Dans la mesure où ce site a vocation à recevoir du public, l'OCCUPANT devra assurer l'entretien paysager du terrain qui lui est attribué.

L'OCCUPANT assume les charges telles que définies ci-après :

Entretien du chemin d'accès carrossable et obligation de laisser le chemin accessible, de jour comme de nuit,

- aux autres utilisateurs des terrains situés sur la parcelle cadastrée section ZH n°201
- aux propriétaires des parcelles cadastrées section ZH n°38 et 39 conformément à la servitude de passage.

Entretien des espaces non cultivés enherbés et obligation de laisser un accès tel que montré dans le plan en annexe aux autres utilisateurs des terrains situés sur la parcelle cadastrée section ZH n°201.

Entretien des tunnels et des matériels agricoles et obligation d'effectuer les vérifications périodiques obligatoires.

Stockage des matériels à l'abri, dans la mesure du possible.

L'OCCUPANT prend en charge tout l'entretien de toutes les canalisations intérieures, robinets, vannes, pompes et tous ouvrages correspondant à la partie privative de la gestion des eaux pluviales et de la distribution de l'eau potable.

Concernant les réseaux enterrés, l'OCCUPANT devra veiller dans le cadre de son activité à ne pas endommager les réseaux. En cas de gel, le réseau d'irrigation devra être mis hors d'eau.

Il devra aussi assurer l'entretien courant des appareillages électriques.

Les dépôts de matériels usagés et tout autre encombrant sur le terrain mis à sa disposition sont interdits. Toute dérogation à cette clause donnera lieu, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, à une facturation établie par la CODAH à l'OCCUPANT, correspondant au montant des dépenses liées à l'enlèvement desdits encombrants. »

II.c. L'article 9 de la convention est modifié et désormais rédigé de la manière suivante :

« ARTICLE 9 – RESPONSABILITE ET ASSURANCE

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son activité.

Il est seul responsable, aussi bien à l'égard de la CODAH que des tiers, de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit causé par le fonctionnement du matériel, des constructions et installations.

Il a la charge des réparations et des dégâts causés par lui-même ou toute personne morale ou physique intervenant pour lui ou missionné par lui sur les ouvrages de voirie, les réseaux divers et l'aménagement général de la zone où se trouvent les biens occupés.

Il devra se faire assurer convenablement, notamment pour la responsabilité civile, contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable.

L'OCCUPANT devra s'assurer que les sous-occupants soient assurés convenablement pour l'activité menée sur site.

Les polices d'assurances comporteront une clause de renonciation à tout recours à l'égard de la CODAH et ce pour quelque motif que ce soit.

L'OCCUPANT prendra toutes les dispositions pour résilier, en temps utile, les polices souscrites de sorte que la CODAH ne soit pas recherchée pour la continuation de ces contrats après expiration de la présente convention.

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

Concernant le matériel déposé sur site appartenant à l'OCCUPANT ou aux sous-occupants : l'OCCUPANT et les sous-occupants ne pourront exercer aucun recours contre la CODAH, en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont ils pourraient être victimes dans les lieux, et devront faire leur affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Enfin, il communiquera à la CODAH une copie de toutes les attestations d'assurances ci-dessus citées et souscrites à l'entrée dans les lieux et devra justifier de la souscription annuelle d'assurance sur demande de la CODAH. »

II.d. L'article 10 de la convention est modifié et désormais rédigé de la manière suivante :

« ARTICLE 10 – LOYER - CHARGES

S'agissant d'un test d'activités, la présente mise à disposition est consentie à titre gratuit.

Il est toutefois précisé à titre indicatif que la valeur de cette mise à disposition est estimée à :

- 9788 € par an pour le terrain,
- 15 660 € par an pour le bâtiment agricole,
- 99572 € au titre du matériel mis à disposition

L'OCCUPANT prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et doit en assumer les charges telles que définies ci-après.

L'OCCUPANT souscrita aux abonnements concernant l'ensemble des fluides et en règlera les factures de consommation.

Les contrats et les factures de télécommunication (téléphone, Internet, câble...) seront à la charge exclusive de l'OCCUPANT. »

ARTICLE III : Liste des annexes – Insertion d'un article 17

Un article 17 est ajouté à la convention, rédigé comme suit :

« ARTICLE 17 – DOCUMENTS ANNEXES – PIECES CONTRACTUELLES

Les parties déclarent expressément se référer aux pièces suivantes qui sont et demeurent annexées à la présente :

- ANNEXE N° 1 : Plan des biens mis à disposition, paraphé par l'OCCUPANT,
- ANNEXE N° 2 : Liste du matériel mis à disposition, paraphé par l'OCCUPANT,
- ANNEXE N° 3 : Convention d'occupation conclue avec Mme PAILLETTE
- ANNEXE N° 4 : Etat des risques naturels et technologiques »

ARTICLE IV : Autres clauses

Les autres clauses de la convention restent inchangées.

ARTICLE V : Date d'entrée en vigueur de l'avenant

Le présent avenant entrera en vigueur à compter de sa notification qui interviendra après obtention de son caractère exécutoire.

Fait au Havre, en deux exemplaires, le

La CODAH
Pour le Président et par délégation,

Agnès FIRMIN LE BODO
Vice-Président

L'Association « Boutique de Gestion Haute-Normandie »

Alain ESTEVE
Président