

Toulouse, le 27 juin 2024

Décision prise par le Président de Réseau31

n°DP267-2024

Le Président du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts de Réseau31 et notamment l'article 13-2 ;

Vu la délibération du Conseil syndical de Réseau31 portant délégations de compétences au Président et au Bureau syndical en date du 11 décembre 2023 ;

Vu l'arrêté n°A20231211 n°68 de délégation de fonction à Madame Claire VOUGNY ;

Considérant le point A3.3 de la délégation de compétences au Président ;

Considérant l'augmentation des missions de Réseau31 sur le secteur de la CT12 et notamment suite au transfert complémentaire de compétences de la Commune de Carbonne ;

Considérant la nécessité d'ouvrir une nouvelle antenne sur la commune de Carbonne ;

Considérant la disponibilité des locaux sis 1 rue Jean Jaurès à CARBONNE (31390), d'une surface de 55 m² dont le propriétaire actuel est la SCI LA COQUERE ;

Considérant que lesdits locaux sont actuellement en cours de vente par la SCI LA COQUERE à l'EPFO, mais qu'il y a lieu de les prendre de manière anticipée, afin de pouvoir réaliser des travaux d'aménagement ;

Considérant que dans l'attente de la signature de l'acte définitif de vente, il convient de conclure une convention d'occupation précaire en vue de réaliser les travaux et de pouvoir ouvrir le centre de Carbonne au 1^{er} septembre 2024 ;

Considérant l'opportunité de conclure une convention d'occupation précaire du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2024.

Décide

Article unique : De signer avec la SCI LA COQUERE une convention d'occupation précaire relative à l'occupation de locaux d'une surface de 55 m² situés au 1 Rue Jean Jaurès à CARBONNE du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2024, moyennant une indemnité mensuelle de 800€.

Claire VOUGNY

Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente



Annexe : projet de convention d'occupation précaire



réf : A 2024 12871 / NM

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE **D'UN LOGEMENT**

Entre les soussignés :

1) Propriétaire

La société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LA COQUERE"" ,
Société civile immobilière au capital de TRENTE MILLE CINQ CENTS EUROS
(30.500,00 €), dont le siège social est à CARBONNE (31390), 1 rue Jean Jaures.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE et
identifiée sous le numéro unique d'identification 479 584 211.

Ladite Société ci-après désignée "LE PROPRIETAIRE"
D'UNE PART

2) Occupant

L'établissement public local à caractère industriel et commercial dénommé
"SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE ", dont le
siège social est à TOULOUSE (31400), 3 rue André Villet ZI de Montaudran.

Identifié sous le numéro unique d'identification 200 023 596 [au registre du
commerce et des sociétés de TOULOUSE.](#)

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le propriétaire :

- La société "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LA COQUERE"" est représentée par



En ce qui concerne l'occupant :
- Le "SYNDICAT MIXTE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT DE HAUTE GARONNE " est représenté par

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Exposé préalable

Les parties exposent que la SCI LA COQUERE a accepté une offre d'achat sur un immeuble sis à CARBONNE, 1 Rue Jean Jaurès réalisée par l'établissement public foncier d'Occitanie (EPFO) dont le siège est à MONTPELLIER. La vente dudit bien est à ce jour en cours.

Le SMEA 31 a fait part de sa volonté d'occuper un des locaux dudit immeuble afin d'ouvrir une antenne du syndicat. Le SMEA 31, ci-dessus nommé régularisera avec l'EPFO lorsque la vente sera réalisée un bail ou une convention lui permettant d'occuper le lot n°1 de l'immeuble (local professionnel au rez-de-chaussée avec étage attenant).

Dans l'attente de la réalisation de la vente de la SCI LA COQUERE au profit de l'EPFO et devant la nécessité du SMEA 31 de réaliser des travaux dans ledit local au plus tard le 1^{er} juillet 2024, la SCI LA COQUERE a accepté d'autoriser par anticipation le SMEA 31 à jouir dudit local. Il a ainsi été convenu la présente convention d'occupation précaire.

Le SMEA 31 aura la qualité d'occupant à titre précaire et ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 ou des dispositions relatives aux baux commerciaux ou professionnels.

Cela exposé, les parties conviennent ce qui suit :

Les parties conviennent ce qui suit :

DESIGNATION

L'occupant est autorisé à occuper le logement ci-après désigné :

CARBONNE (Haute-Garonne)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété , situé à CARBONNE (31390), 1 rue Jean Jaures et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	B	1004	1 RUE JEAN JAURES	11 a 78 ca
Contenance totale				11 a 78 ca

Lot numéro un (1) - Un local à usage professionnel sis au rez-de-chaussée ayant façade et entrée sur la rue Jean Jaurès, d'une superficie de 55m², devant comprendre :

- une salle d'attente
- un accueil
- deux cabinets de consultation
- et un laboratoire ;

Un escalier intérieur ;

Un étage supérieur de combles, d'une superficie de 55m²

Et les 674 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

DUREE

Cette autorisation est consentie à titre précaire et révocable à compter de ce jour et prendra fin au plus tard lors de la signature de l'acte authentique constatant la vente du bien ci-dessus visé par le propriétaire au profit de l'EPFO. La réalisation de cette vente devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2024.

A défaut de signature de la vente à cette date l'occupant devra quitter les lieux sous un délai de quinze (15) jours soit le 15 octobre 2024 à défaut de toute prorogation consentie expressément par l'ensemble des parties.

FIN DE L'OCCUPATION

La convention prend fin si l'occupant ne s'acquitte pas de ses obligations financières ou lorsqu'il ne jouit pas des locaux en « bon père de famille ou raisonnablement ». Un courrier recommandé avec accusé de réception avertira l'occupant de ses manquements et du délai imparti pour quitter les lieux, qui, sauf convention contraire, est ici fixé par défaut à 4 jours à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception.

A l'expiration de la durée initiale, et sans besoin de congé donné, la mise à disposition prendra fin de plein droit sans possibilité de tacite reconduction.

Elle prend fin également pour le cas de non réalisation de la vente. Un courrier recommandé avec accusé de réception avertira l'occupant de l'impossibilité de poursuivre la vente, et du délai imparti pour quitter les lieux, qui, sauf convention contraire, est ici fixé par défaut à dix jours à compter de la première présentation de la lettre

recommandée avec avis de réception.

Le propriétaire, sans indemnité de part ou d'autre, se réserve le droit de reprendre le bien, avant le terme précité, si la réalisation de l'opération d'aménagement l'exige ou pour tout motif d'intérêt général sous réserve d'en avertir L'OCCUPANT par lettre recommandée avec accusé réception au moins 2 mois avant la date de reprise des lieux libres de toute occupation

Lorsque la convention vient à expiration pour quelque cause que ce soit, l'occupant doit quitter les lieux dans le délai qui lui est imparti.

A défaut, il sera redevable au propriétaire d'une indemnité d'astreinte d'un montant de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par **JOUR** de retard à compter de l'expiration du délai susvisé à titre de clause pénale, sans que le règlement de cette astreinte ne lui confère un droit d'occuper les lieux, ledit occupant ne disposant plus d'aucun droit ni titre.

ETAT DES LIEUX - OBLIGATIONS

L'occupant prend le local dans l'état dans lequel il se trouve au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux, dressé contradictoirement entre l'occupant et le propriétaire, est fait le jour de l'entrée en jouissance du logement. Sauf convention contraire, l'occupant rend le logement en fin de jouissance dans un état équivalent à celui dans lequel il l'a reçu et tel que constaté dans l'état des lieux contradictoire, exception faite des travaux expressément autorisés dans la présente convention.

En cas de non signature de l'acte de vente par acte notarié dans les délais visés ci-dessus et de dégradation constatée lors de l'état des lieux de sortie et de non remise en état, l'occupant devra indemniser le propriétaire des frais de remise en état.

Il jouira des lieux raisonnablement au sens de l'article 627 du Code civil, le cas échéant en se conformant au règlement intérieur de l'immeuble, et ne pourra les utiliser qu'à usage exclusif de commerce pour lui-même à l'exception de toute autre utilisation sans l'autorisation expresse et préalable du propriétaire. Il est tenu de maintenir en bon état de propreté et d'entretenir le logement ainsi que les installations mis à sa disposition.

L'occupant ne pourra changer la vocation des biens objet de la convention à l'exception des travaux autorisés dans la présente convention. A l'effet de réaliser lesdits travaux, le propriétaire autorise l'occupant à réaliser toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir les autorisations d'urbanisme et réglementaires en lien avec l'occupation des lieux et la réalisation des travaux.

L'occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par un cas de force majeur ou par la faute du propriétaire.

L'occupant devra souscrire une assurance et devra en justifier au propriétaire à première demande pendant toute la durée de l'occupation.

L'OCCUPANT déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la

présente mise à disposition et les prendre dans leur état actuel sans recours contre le propriétaire ou l'EPF d'Occitanie du fait de leur état.

TRAVAUX

L'occupant n'est autorisé à effectuer aucuns travaux dans le logement, à l'exception des travaux suivants :

- Ouverture dans les règles de l'art d'une cloison secondaire non porteuse entre la pièce 1 et 2 pour éclairage naturel de la pièce 1
- Mise en conformité des installations électriques prises de courant et éclairage normatifs pour bureaux
- Ouverture accès réseau fibre et raccordements
- Pose en apparent d'un réseau informatique pour 4 postes de travail et auxiliaires
- Pose d'un portier vidéo et marquage de signalisation en façade (2 panneaux)
- Application des normes ERP Catégorie 5W eut égard au risque incendie et de panique dans les ERP (moyens d'extinction, signalisation évacuation, ...)
- Condamnation plomberies non utilisées
- Peintures ou retouches ponctuelles des différentes pièces

Il s'oblige à ne procéder à aucune modification des lieux supplémentaire ou travaux autres, quelle que soit leur importance. A défaut, il sera fait application de l'article « Fin de l'occupation » ci-dessus, avec règlement par l'occupant de toutes indemnités pour la remise en l'état des locaux.

Il s'engage par ailleurs à recourir à des professionnels régulièrement assurés dans le cadre de leur activité pour tous travaux touchant le gros œuvre ou les huisseries.

Le cas échéant, il s'engage à remettre en l'état initial le logement sur simple demande du propriétaire.

En tout état de cause, les frais engagés pour effectuer lesdits travaux (matériel, architecte, entrepreneurs, etc.) ou tout autre aménagement resteront définitivement à la charge de l'occupant sans recours contre le propriétaire.

L'occupant s'engage à avertir sans délai le propriétaire de tous travaux qui pourraient lui incomber et prendra toutes les dispositions nécessaires pour qu'il puisse les réaliser ou les faire réaliser dans les meilleurs délais.

Dans l'hypothèse d'une reprise du local par le PROPRIETAIRE, sous les cas ci-dessus visés, l'OCCUPANT ne pourra demander aucune indemnisation pour les améliorations apportés à celui-ci.

ASSURANCE

Pendant toute la durée de l'occupation, l'occupant doit se garantir contre les explosions, l'incendie, les dégâts des eaux ainsi que tous risques locatifs y compris les recours des tiers, par une assurance contractée auprès d'une compagnie notoirement solvable et justifier au propriétaire du paiement régulier des primes à première demande de la part de ce dernier.

Le propriétaire ne garantit par l'occupant et décline toute responsabilité dans les

cas suivants:

* en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait:

* en cas d'interruption par le service des installations du bien (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure

* en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux

* dans le cas où les lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites

INTERDICTION DE CESSION - SOUS-LOCATION

L'occupant reconnaît qu'en raison de son caractère essentiellement précaire, la présente autorisation ne lui confère aucun des droits et avantages reconnus au locataire d'immeuble à usage d'habitation par les lois et décrets en vigueur.

Eu égard à son caractère personnel, la présente convention ne peut faire l'objet ni d'une cession, ni d'une sous-location, que ce soit à titre gratuit ou payant.

INDEMNITE D'OCCUPATION

L'occupation est autorisée moyennant une indemnité mensuelle de HUIT CENTS EUROS (800,00 €) payable d'avance, dans les cinq premiers jours du mois. La première échéance sera proratisée et versée lors de l'entrée dans les lieux (récupération des clés).

En cas de retard dans le paiement de l'indemnité, il sera fait application de l'article « Fin de l'occupation » ci-dessus.

Lors de la fin de la présente convention, l'occupant versera au propriétaire la dernière échéance, le cas échéant proratisée, ou à l'inverse, le propriétaire lui remboursera le trop-perçu au prorata du temps d'occupation.

PRISE EN CHARGE DES TAXES LOCALES

L'occupant s'acquittera de la taxe d'habitation afférente à son logement et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, au prorata de son temps d'occupation, sur présentation du rôle d'imposition par le propriétaire et dans un délai de dix jours à compter de ladite présentation.

PRISE EN CHARGE DES ABONNEMENTS

L'occupant s'acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance de toutes les redevances et cotisations (abonnement, consommations, etc.) pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc.

Les relevés de compteurs pris en compte seront ceux figurant dans les états des lieux d'entrée et de sortie.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

- 7 -

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le 28/06/2024



ID : 031-200023596-20240627-DP267_2024-DE

Fait à RIEUX.

Le

Sur pages

En un deux exemplaires, devant revenir à chacune des parties.