



LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUX SOURCES DU CANAL DU MIDI

ET

...

CONVENTION PORTANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE LOCAUX SUR LE SITE DE L'AERODROME DE LA MONTAGNE NOIRE

LOCAL POUR L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DE MOTOCYCLES

1er juillet 2024 – 30 juin 2027 (3 ans)

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes Aux sources du canal du Midi représentée par Monsieur Laurent HOURQUET, agissant en qualité de Président au nom de ladite communauté de communes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 26 mars 2024.

Ci-après désignée "la Communauté de Communes"

D'une part,

Et
XXXXXXXXXX — représenté XXXXX

Ci-après désigné « le preneur »

D'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit,

L'Aérodrome de la Montagne Noire a été créé à l'initiative de l'État afin d'accueillir les activités vol à voile relevant du secrétariat général à l'aviation civile et commerciale pour l'aviation légère et sportive (centre national de vol à voile). Cette affectation a été supprimée à compter du 1^{er} janvier 1983. Actuellement cet aérodrome est agréé à usage restreint, réservé aux avions et planeurs basés et aux avions autorisés par le district aéronautique dont les pilotes détiennent l'autorisation de site ou sont qualifiés « montagne » et classé en catégorie D.

En ce qui concerne la propriété de l'aérodrome, les dispositions de l'article 28-1 la loi n°2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales sont venues préciser que :

« La propriété, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aérodromes civils appartenant à l'État à la date de publication de la présente loi sont transférés, au plus tard, le 1^{er} janvier 2007 et dans les conditions fixées au présent article, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements dans le ressort géographique desquels sont situées ces infrastructures ».

L'aérodrome de la Montagne Noire ne faisant pas partie de la liste des aérodromes présentant un intérêt national, international ou nécessaires à l'exercice des missions de l'État, il a été directement visé par ce transfert. Une convention en date du 29 décembre 2006 signée par le Président de la Communauté de Communes et par le Préfet de la Haute Garonne Préfet de la Région Midi-Pyrénées est intervenue, ce qui a eu pour effet de transférer la propriété de l'ensemble des installations de l'aérodrome à la Communauté de Communes Aux sources du canal du Midi.

Considérant l'intérêt pour la Communauté de Communes, dans le cadre des activités de vol à voile sur son territoire, de développer un pôle d'activités mécaniques sur une partie du site de l'Aérodrome de la Montagne Noire.

1- OBJET DE LA CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

La présente convention a pour objet de définir les modalités selon lesquelles le preneur est autorisé par la Communauté de Communes à occuper un local situé sur le site de l'Aérodrome de la Montagne Noire.

Les activités du bénéficiaire devront s'effectuer dans le cadre des dispositions du code de l'aviation civile et de tout règlement de police et/ou toutes prescriptions particulières qui pourraient être imposées par les autorités administratives au titre de la sécurité, du respect de l'ordre public et de l'environnement.

Le preneur devra par ailleurs obtenir – et détenir pendant la période de la présente convention – toutes les autorisations administratives réglementaires nécessaires pour exercer l'ensemble des activités qu'il compte assurer sur le site Aérodrome de la Montagne Noire.

2- DÉSIGNATION ET DESCRIPTION

Le site de l'Aérodrome de la Montagne Noire est situé sur les communes de VAUDREUILLE (31) et de LABECEDE LAURAGAIS (11).

Le local mis à disposition du preneur est situé sur la parcelle A03 n°226, dans la commune de LABECEDE LAURAGAIS (31). Sa surface est d'environ 85 m².

Le local est composé des deux premières travées (de surfaces respectives de 46 m² et de 39 m²) du bâtiment « Garage », situé à l'entrée du site de l'Aérodrome de la Montagne Noire.

Le local donne directement sur la voie privée intérieure du site de l'Aérodrome.

La présente convention porte ainsi sur la partie nord du bâtiment « Garage », tel que délimité ci-dessous.



3- ÉTAT DES LIEUX

Le preneur prend le local dans l'état où il se trouve. Un état des lieux sera dressé contradictoirement, à compter de l'entrée en jouissance par un représentant de la Communauté de Communes et un représentant du preneur.

Un état des lieux avec relevé des compteurs a été dressé contradictoirement, et en double exemplaire, à l'entrée en jouissance par un représentant de la Communauté de Communes et le preneur.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, le preneur doit évacuer les lieux occupés, retirer ses installations et remettre les lieux en l'état, à ses frais. A défaut, la Communauté de Communes utilise toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

En cas de défaillance de la part du preneur et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la Communauté de Communes se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais du preneur ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

4- DESTINATION

Le preneur est autorisé à utiliser les installations que pour la pratique des activités suivantes :

Entretien et réparation de motocycles, pour l'exploitant des terrains de motocross sur le site de la Montagne Noire ainsi que pour tout autre utilisateur.

Aucune autre activité ne peut y être exercée sans l'accord de la Communauté de Communes, et éventuellement des autres autorités compétentes, sous peine de résiliation de la présente autorisation.

Le preneur devra informer la Communauté de Communes de toutes manifestations ou événements organisés sur le site. La Communauté de Communes peut effectuer ou faire effectuer tout contrôle, afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

Les activités du preneur doivent s'effectuer dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur. Il s'engage également à respecter toute prescription particulière qui pourrait lui être imposée par les autorités administratives au titre de la sécurité, du respect de l'ordre public et de l'environnement.

Le preneur à l'obligation de surveiller le local mis à sa disposition, il ne laissera pénétrer sur les bâtiments que les personnes et engins indispensables à l'exercice de son activité et qu'il aura autorisés.

Le preneur devra observer toutes les consignes en vigueur sur le site et notamment les consignes, chartes, règlements applicables en matière de sûreté, sécurité générale, environnement, gestion des risques, développement durable.

Le preneur doit informer la Communauté de communes de toutes manifestations ou événements organisés sur le site.

5- CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La présente convention est conclue intuitu personae. Le preneur précaire ne peut céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

6- CONDITIONS D'UTILISATION

Le preneur devra, dans le cadre des textes en vigueur, soumettre le local aux visites périodiques et contrôles obligatoires par les organismes agréés.

a- Pour le local que le preneur est autorisé à occuper

Le preneur doit jouir du local qu'il occupe en vertu de la présente autorisation, en « bon père de famille ». A ce titre, il est notamment chargé d'en assurer la surveillance et de mettre en œuvre les moyens de sécurité et de lutte contre l'incendie, dans l'attente de l'arrivée des services spécialisés. Le preneur devra disposer d'un extincteur adapté au risque.

Il est tenu de procéder à l'enlèvement des ordures et déchets de toute sorte provenant soit de son activité, soit des travaux ou aménagements qu'il serait amené à exécuter après accord de la Communauté de Communes. Les eaux usées ne devront en aucun cas être jetées au sol.

Il ne peut utiliser aucune surface d'immeuble, ni apposer aucun panneau de publicité, autres que les informations liées à ses activités et manifestations, sur les biens objet de la présente autorisation.

Le preneur supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues qui peuvent grever les terrains occupés.

b- Pour l'ensemble des installations de l'Aérodrome

Le preneur s'engage à respecter les règles édictées par la Communauté de Communes, le Préfet et les autorités de l'aviation civile pour l'utilisation des installations situées dans l'emprise de l'Aérodrome, ce qui inclut notamment les bâtiments (hangars, ateliers) ainsi que les aires de manœuvres (pistes, voies de circulation) et de stationnement des aéronefs.

Dans tous les cas, il est tenu de ne faire aucun acte susceptible d'entraver l'exploitation normale de l'Aérodrome et son utilisation par les autres usagers. Il veille à l'exécution de cette clause par toutes les personnes dont elle est responsable (ou qui agissent en son nom).

c- Autres occupants

Le site de l'Aérodrome accueille l'activité d'autres occupants. Afin de garantir la sécurité du site, chacun doit veiller à ce que les accès au site soient bien fermés à son départ.

Cette fermeture doit faire l'objet d'un commun accord avec les autres occupants.

La Communauté de Communes devant pouvoir accéder à tout moment à l'ensemble du site, un double des clés ou du code lui sera communiqué.

7- MOYENS TECHNIQUES MIS A DISPOSITION DU PRENEUR

La Communauté de Communes met à disposition du preneur les éléments suivants :

- L'accès à l'eau potable,
- Le regard d'évacuation des eaux usées,
- L'accès à l'électricité.

8- RESPONSABILITÉS – ASSURANCES – OBLIGATIONS

Le preneur s'engage à souscrire, à ses frais exclusifs, toutes les assurances : **dommages aux biens, responsabilité civile** et autres nécessaires à son activité et/ou découlant de la présente autorisation, auprès d'une compagnie d'assurance, pour les bâtiments et activités de toute nature le concernant.

Les polices et quittances correspondantes sont communiquées à la Communauté de Communes dans le mois qui suit la signature de la présente autorisation. Le preneur doit pouvoir justifier de ces assurances à tout moment. A l'occasion du paiement de la redevance, le preneur doit produire une attestation d'assurance.

Le preneur demeure pécuniairement responsable des accidents et dommages causés sur toute l'étendue de l'Aérodrome par ses membres, par son personnel ou par des tiers qu'il aura laissés pénétrer, sans préjudice des poursuites qui pourraient être exercées contre ces personnes.

Il répond de toutes les dégradations qui surviendraient pendant la durée de l'occupation et résultant de son activité ou d'un abus de jouissance de sa part.

Aucune responsabilité ne peut incomber à la Communauté de Communes en raison de ces accidents et dommages de toute nature. Le preneur s'oblige à garantir et relever indemne la Communauté de Communes de toute condamnation qui pourrait être prononcée à l'encontre de la Communauté de Communes, au titre de la responsabilité qui pourrait lui incomber dans le cadre de la présente convention.

Le preneur et ses assureurs renoncent ainsi à exercer tout recours contre la Communauté de Communes et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens du preneur, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens du preneur comportera cette clause de renonciation.

Le preneur a bien pris connaissance des consignes de sécurité, des règles en matière d'accueil du public et il décharge la Communauté de Commune, en particulier son président, de toute responsabilité en cas non-respect de ces consignes et règles.

Le preneur est seul et entièrement responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde, de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou pour l'occasion de travaux ou d'activités réalisés à l'occasion de l'occupation et/ou de l'exploitation et survenant sur le site de l'aérodrome de la Montagne Noire :

- Aux personnes physiques
- Aux bâtiments et dépendances
- Aux biens d'équipement, matériels, autres.

De même, la Communauté de Communes est dégagée de toute responsabilité pour toute disparition de matériel, mobilier ou outillages abrités dans le local ou entreposés sur les terrains.

9- BILAN DE L'ACTIVITE

Par ailleurs, le preneur présentera à la Communautés de Communes, au cours d'une rencontre annuelle son bilan d'activité.

10- DURÉE DE L'AUTORISATION

La présente autorisation est accordée à titre précaire et révocable pour une durée de 3 ans. Sous réserve des dispositions relatives à l'article « Dénonciation, résiliation et suspension temporaire », la présente convention prend effet au 1^{er} juillet 2024 ou à compter de sa signature, après réception en Préfecture de toutes les pièces nécessaires au contrôle de légalité et prendra fin le 30 juin 2027.

A l'expiration normale de la présente convention, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. En outre, il est expressément précisé que la présente convention ne sera pas renouvelée tacitement. La demande de renouvellement fera l'objet d'une demande écrite du preneur auprès du Président de la Communauté de Communes, trois mois avant son expiration.

11- CHARGES ET REDEVANCE

Conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 26 mars 2024, le preneur précaire paie en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti, une redevance annuelle, toutes charges incluses, comprenant :

- Une part fixe d'un montant de 325 € par mois nets payable auprès du Trésorier Principal de la Communauté de Communes Aux sources du canal du Midi, dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la Communauté de Communes ;
- Une part variable versé au 1/7/N, correspondant à 1% du chiffre d'affaires annuel réalisé N-1 généré par cette occupation.

Le preneur remettra, au plus tard pour le 30 octobre N, une déclaration relative au chiffre d'affaires annuel qui servira au calcul de la part variable.

La redevance annuelle est calculée au prorata temporis à compter de la date de prise d'effet de la convention.

Conformément au c- de l'article 18, la suspension de plus d'un mois ou la résiliation à l'initiative de la Communauté de Communes donne lieu au remboursement de la redevance au prorata temporis. La résiliation à l'initiative du preneur ne donne lieu à aucun remboursement.

a- Indexation de la redevance

Cette redevance varie dans les mêmes proportions que l'indice INSEE des prix à la consommation (service hors tabac ensemble des ménages).

La formule d'indexation est la suivant :

$$\text{Redevance actualisée} = (\text{Redevance d'origine} \times \text{Indice nouveau}) / \text{Indice d'origine}$$

Redevance d'origine = 325 €/mois

Indice d'origine = 117.16 (janvier 2024)

b- Paiement de la redevance

La première année, le paiement de la redevance est effectué 30 jours après réception d'une facture ou d'un titre de recette.

Les années suivantes, la redevance est exigible au 1^{er} janvier, après réception d'une facture ou d'un titre de recette.

12- CARACTÈRE DE L'OCCUPATION

La présente autorisation n'est pas constitutive de droit réel.

L'autorisation est consentie à titre personnel. Toutefois un simple changement de raison sociale ne met pas fin à l'autorisation si ce changement est porté préalablement à la connaissance du Président de la Communauté de Communes, par lettre recommandée avec avis de réception.

Toute cession totale ou partielle des constructions ou installations édifiées par le preneur sur les terrains faisant l'objet de la présente autorisation est interdite. Il est également interdit au

preneur, sauf autorisation expresse et écrite de la Communauté de communes, de sous-traiter tout ou partie des droits qu'il détient.

Le preneur ne peut recourir à un crédit-bail pour financer les constructions ou installations qu'il réalise, il ne peut pas non plus hypothéquer celles-ci.

S'agissant de la domanialité publique, le preneur renonce expressément à se prévaloir de la législation régissant les baux ruraux, professionnels, d'habitation ou commerciaux. Il ne pourra se prévaloir de cette autorisation pour réclamer une indemnité quelconque en cas de retrait de l'autorisation ou de non-renouvellement.

Le preneur n'est pas autorisé à engager des procédures administratives et/ou juridiques auprès d'autorités compétentes, impliquant les bâtiments faisant l'objet de la présente convention.

Le preneur ne peut, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux au preneur et/ou quelque autre droit.

13- RÉALISATION DE TRAVAUX

Le preneur devra souffrir sans pouvoir prétendre à une indemnité, des travaux que la Communauté de Communes ferait exécuter dans l'intérêt général.

Le preneur contactera par écrit la Communauté de Communes avant tout travaux ou aménagements afin d'obtenir, par écrit, les autorisations et sa validation préalables.

L'exécution de travaux sera conduite de manière à satisfaire en toutes circonstances aux conditions de sécurité de la navigation aérienne et à gêner le moins possible l'exploitation générale de l'Aérodrome. Les chantiers devront être balisés de jour et s'il y a lieu de nuit selon les dispositions réglementaires.

Pour l'exécution des travaux, le preneur se conformera à la réglementation en vigueur. Les travaux seront réalisés en concertation avec la Communauté de Communes qui autorise le preneur à déposer toute demande d'urbanisme nécessaire pour l'exécution des travaux.

Le preneur supportera toutes les dépenses en lien avec les travaux souhaités (études, mises en œuvre et réalisation). Ces travaux réalisés par le preneur et à son initiative ne feront l'objet d'aucune indemnisation à l'issue de la convention.

14- ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES OUVRAGES

Le preneur ne devra utiliser cette autorisation que pour le fonctionnement normal de son activité et dans l'intérêt de l'ensemble des usagers de l'Aérodrome.

Le preneur s'engage à maintenir en bon état le local mis à disposition ainsi que les installations qu'il aurait édifiées quelle que soit l'importance des réparations. Il se conformera et prendra à sa charge les opérations de vérifications et de maintenance des équipements de sécurité exigés par la nature de son activité.

Lorsqu'il aura été désigné, et avant la signature de la convention, le preneur devra transmettre à la Communauté de Communes un dossier technique et de sécurité complet.

Il sera tenu responsable de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance. Il aura à sa charge le nettoyage et la surveillance des installations.

Le preneur ne peut ni modifier ni transformer les lieux attribués, ni procéder à des aménagements ou installations de caractère immobilier sans l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes.

Le preneur devra assurer en personne et sans discontinuité l'exploitation du local. L'autorisation d'occupation du domaine public étant strictement nominative, toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite.

Toute modification du statut juridique du preneur devra être portée, par écrit, à la connaissance de la Communauté de Communes dans les quinze jours suivant la date de la survenance de la modification.

15- TRAVAUX SUR L'AÉRODROME

Le preneur souffrira, sans indemnités, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées dans le cadre de travaux réalisés sur l'Aérodrome.

16- CONTRÔLES

Les représentants de la Communauté de Communes auront accès - après en avoir informé le preneur par écrit - au local mis à disposition pour en vérifier l'état.

De même, le preneur doit faciliter, les contrôles de toutes les autorités compétentes, dans l'exercice de leurs missions.

17- COMMUNICATIONS

Le preneur s'engage à intégrer le logo de la Communauté de Communes Aux sources du canal du Midi sur tous les supports de communication et respecter la charte graphique (logotype, principe de signature) mise à disposition par le service communication.

18- REMISE EN ÉTAT DES LIEUX

A l'expiration de la présente autorisation, ou en cas de cessation anticipée pour quelque motif que ce soit, un état des lieux sera établi contradictoirement entre un représentant du preneur et un représentant de la Communauté de Communes.

Les lieux doivent être rendus par le preneur dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance sauf entente formalisée par un accord écrit de la Communauté de Communes.

En effet il peut être contractuellement décidé que les constructions et installations ne seront pas enlevées, elles deviennent propriété de la Communauté de Communes et sont intégrées au domaine public sans que la Communauté de Communes soit tenue au versement d'une indemnité à ce titre.

Dans le cas d'une demande de remise en état, toutes les opérations nécessaires à la remise des lieux dans leur état initial sont à la charge du preneur. A défaut par le preneur de s'être acquitté de cette obligation dans le délai de deux mois à dater de la fin de l'autorisation, il peut y être pourvu d'office, à ses frais et risques par la Communauté de Communes.

19- MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant.

20-DENONCIATION, RÉSILIATION ET SUSPENSION TEMPORAIRE

a- A l'initiation de la Communauté de communes

- *Suspension temporaire :*

La présente convention est suspendue de plein droit par la Communauté de Communes, par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant la durée de la suspension, dans les cas suivants :

- Nécessité de procéder à des travaux ;
- Manifestation exceptionnelle.

- *Résiliation :*

La présente convention étant conclue à titre précaire et révocable, la Communauté de Communes se réserve le droit d'y mettre fin à tout moment, avec un préavis de 3 mois, sans indemnité pour le preneur.

La présente autorisation d'occupation temporaire sera résiliée de plein droit :

- A la demande écrite du preneur,
- En cas de disparition du preneur (dissolution ou liquidation judiciaire),
- En cas de sinistre avec impossibilité d'utiliser en tout ou partie les locaux objet de la présente convention,
- Sur décision de la Communauté de Communes, pour un motif d'intérêt général conformément au régime applicable aux conventions d'occupation privative du domaine public,
- En cas de non-respect des obligations résultant de la présente autorisation ou des lois et règlement en vigueur, en cas de force majeure ou de troubles graves occasionnés sur l'aérodrome par le preneur ou les personnes dont il est responsable,
- En cas de non-paiement de la redevance aux échéances convenues,
- En cas de condamnation pénale du preneur le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- En cas de changement d'affectation ou utilisation différente même provisoire, sauf accord des parties,
- Pour des raisons de sécurité suite aux prescriptions d'un organisme agréé.

La résiliation intervient à l'expiration d'un préavis de 3 mois suite à la réception de la lettre recommandée par le preneur.

b- A l'initiative du preneur

La présente convention peut être résiliée de plein droit sur l'initiative du preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation, dans les cas suivants :

- Cessation par le preneur pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- Condamnation pénale du preneur le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Refus ou retrait des autorisations réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités.

c- Effets de la résiliation ou de la suspension temporaire

La suspension de plus d'un mois ou la résiliation à l'initiative de la Communauté de Communes donne lieu au remboursement de la redevance au prorata temporis.

La suspension ou la résiliation à l'initiative de la Communauté de Communes n'ouvre pas droit au versement d'une indemnité ou à un quelconque dédommagement. Le preneur ne peut invoquer aucun droit au maintien dans les lieux.

La résiliation de la convention à l'initiative du preneur ne donne lieu à aucun remboursement.

21- CONTENTIEUX

En l'absence de solution amiable, il est expressément stipulé que le Tribunal Administratif de Toulouse est seul compétent pour connaître de tout litige lié à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention.

Si, après résiliation de la présente convention, le preneur occupait toujours les lieux, la Communauté de Communes se réserve le droit de saisir le juge des référés d'une demande d'expulsion.

22- ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente autorisation :

Le preneur fait élection de domicile à

La Communauté de Communes fait élection de domicile à : **20 rue Jean MOULIN — 31250 REVEL**

23- FRAIS D'ENREGISTREMENT

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants sont à sa charge.

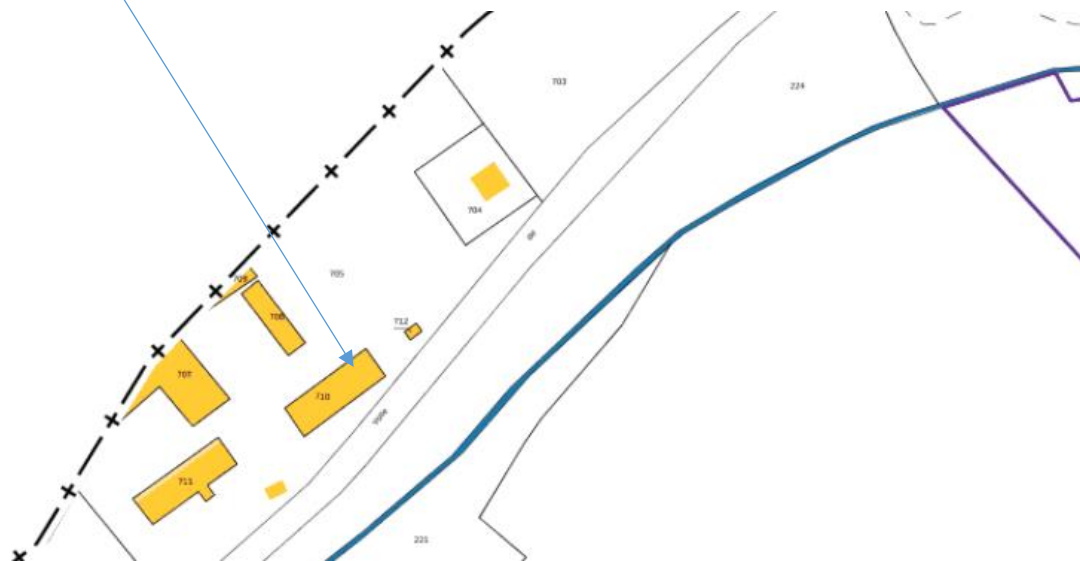
Fait à REVEL, le

Pour la Communauté de Communes
Le Président,
Laurent HOURQUET

Pour le preneur

ANNEXES

1- Plan de situation



2- Garanties et assurances

(doc joint)

3- délibération de conseil communautaire du 26 mars 2024 (doc joint)