

DECISION DU PRESIDENT N° : 2025- 026 _

Objet : signature d'une convention d'occupation précaire du BAT6 du Quartier Ordener / 2^{ème} étage pour le bénéficiaire SCIC CEEBIOS

NOUS, Guillaume MARECHAL, Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales,

Vu le transfert de la compétence « Développement Economique » au 1^{er} janvier 2017,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2020-CC-07-157 du 17 décembre 2020 relative aux délégations d'attribution du Président,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021-CC-06-071 du 09 décembre 2021 relative aux tarifs applicables dès 2022 sur les bâtiments Ordener,

Vu la décision n° 2022-005 du 03 mars 2022 relative à la convention de remboursement des charges de fonctionnement des bâtiments 1.6et 9 du quartier Ordener entre la ville de Senlis et la CCSSO,

Considérant la nécessité de signer une nouvelle convention d'occupation précaire du domaine privé intercommunal avec la société CEEBIOS,

Considérant le souhait de la société CEEBIOS de rester à Senlis pour permettre son développement d'activités.,

DECIDONS

- ARTICLE 1** D'accepter et de signer l'occupation précaire du domaine privé de la CCSSO du Quartier Ordener avec la société CEEBIOS dans le bâtiment n°6 au 2^{ème} étage pour :
- Deux locaux à usage de bureaux représentant une surface totale de 6,33 m² répertorié sous le numéro 211 (3,48 m²) et n° 212 (2,84 m²) du plan annexe 1.
- ARTICLE 2** La redevance d'occupation de la surface mise à disposition s'élève à 100€HT HC/m²/an soit : **633.00€ /an**
- ARTICLE 3** Les charges courantes de la surface mise à disposition s'élèvent à 45€HT HC /m²/an soit **284.85 € /an**.
- ARTICLE 4** Pour une durée illimitée à compter du **1er mars 2025**.
- ARTICLE 5** Conformément au code général des Collectivités Territoriales, cette décision sera transmise en sous -préfecture de Senlis au titre du contrôle de légalité. Information en sera faite au conseil communautaire dès la prochaine réunion.
- ARTICLE 6** La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir ou de plein contentieux devant le tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- ARTICLE 7** Le Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise est chargé de l'application de la présente décision qui sera publiée au registre des décisions, affichée et dont ampliation sera transmise à :
- Monsieur le Sous-préfet de l'Arrondissement de Senlis (Oise),
 - Monsieur le Trésorier Principal de la Trésorerie de Senlis (Oise).
 - Société CEEBIOS

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le :

de l'affichage le :

Fait à Senlis,
Le,

24 MAR. 2025

24 MAR. 2025

Mr MARECHAL Guillaume, président
Par délégation M. GAUDUBOIS Fabrice
Vice-président en charge du développement économique





CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET TEMPORAIRE

ENTRE :

La **Communauté de Communes Senlis Sud Oise**, établissement public de coopération intercommunale, représentée par **Monsieur Guillaume MARECHAL**, son président, domicilié es-qualité au siège dudit Etablissement, 30 rue Eugène Gazeau à SENLIS (60300), dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juillet 2020 (Annexe 1).

Ci-après dénommé « la CCSSO »

ET,

La Société **CEEBIOS** Société coopérative à forme anonyme à capital variable au capital de 50 000€, créée le 24/12/2020 au RCS de Compiègne sous le numéro 805 345 915 sous le nom commercial : **CENTRE EUROPÉEN D'EXCELLENCE EN BIOMIMÉTISME DE SENLIS**.

Représentant légal Monsieur Gilles Boeuf

Ci-après dénommée « l'OCCUPANT »

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

Paraphes

--	--

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 24/03/2025

Reçu en préfecture le 24/03/2025

Publié le 24/03/2025

S²LO

ID : 060-200066975-20250324-2025_026-AR

La ville de Senlis est propriétaire d'un bâtiment N°1 situé sur une parcelle 62 à 68 rue du Faubourg Saint-martin à Senlis (60300) classé en site inscrit de la Vallée de la Nonette et dans le périmètre des monuments historiques de la ville de Senlis.

Cet ensemble immobilier, dit « quartier Ordener », que la commune de Senlis a acquis auprès de l'Etat le 23 décembre 2013, constituait un site militaire vacant, depuis le 1^{er} août 2009, après la dissolution du 41^{ème} régiment de transmission de Senlis.

La compétence « *développement économique* » ayant été transférée par la ville de Senlis à la Communauté de communes Senlis Sud Oise depuis le 1^{er} janvier 2017, les articles L.5211-5 III et L.1321-1 et suivants du code général des collectivités territoriales disposent que tout transfert de compétence entraîne de plein droit la mise à disposition à la collectivité concernée de l'ensemble des biens utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de la compétence.

Conformément aux articles L.1321-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, c'est désormais la Communauté de communes Senlis Sud Oise qui assume sur le bâtiment N°6 l'ensemble des obligations du propriétaire, à l'exception du droit d'aliéner.

Les biens du quartier Ordener ayant intégré le domaine privé de la CCSSO, cette dernière possède sur **le bâtiment N°B6** précité tous pouvoirs de gestion, et entend poursuivre l'occupation à vocation économique des lieux tant que celui-ci sera mis à sa disposition par la ville de Senlis.

L'aménagement de ce site de 10 hectares et la remise en état des bâtiments se faisant par phase et de façon progressive, la collectivité souhaite permettre de façon temporaire l'occupation de certains de ces bâtiments, par des activités de taille limitée.

La Société **CEEBIOS** ayant manifesté son intérêt pour l'occupation temporaire des locaux cités en référence. Il lui a donc été proposé de conclure une convention d'occupation précaire aux conditions ci-dessous exposées.

Il est précisé que ce contrat est défini par les dispositions de l'article L.145-5-1 du code de commerce, et qu'il ne constitue ni un bail commercial au sens des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, ni un bail dérogatoire au sens de l'article L.145-5 du code de commerce.

La présente mise à disposition est donc consentie dans le cadre de la réalisation du projet urbain mené par la collectivité.

Paraphes

--	--

Article 1^{er} : Convention d'occupation précaire

Envoyé en préfecture le 24/03/2025

Reçu en préfecture le 24/03/2025

Publié le 24/03/2025

ID : 060-200066975-20250324-2025_026-AR



Les parties conviennent de conclure la présente convention d'occupation précaire (ci-après « la convention »), portant sur l'immeuble ci-après plus amplement désigné.

La présente convention est consentie et acceptée à raison de circonstances particulières, sous les charges et conditions énoncées aux présentes.

Article 2 : Régime juridique applicable

Les parties déclarent agir en qualité de professionnels, mesurer pleinement la portée des engagements ici souscrits et avoir bénéficié de la faculté de se faire assister d'un conseil dans la rédaction et la signature des présentes.

Les parties déclarent qu'elles n'entendent pas soumettre leurs relations au régime des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

Les parties reconnaissent également que les présentes ne sauraient entrer dans le cadre du régime réservé aux baux dérogatoires conclus pour une durée au plus égale à trois ans au sens de l'article L.145-5 du même code.

L'occupant reconnaît ainsi expressément qu'il ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions susvisées, auxquelles il renonce expressément.

L'OCCUPANT certifie qu'il a été rigoureusement informé du fait qu'il ne bénéficiera pas, à l'expiration des présentes, pour quelque cause et à quelque date que ce soit, d'un droit au renouvellement au ou maintien dans les lieux, ni d'un droit à indemnité d'éviction.

La présente convention d'occupation précaire, telle que définie à l'article L.145-5-1 du code de commerce, est consentie temporairement dans le cadre de la réalisation d'une opération répondant aux objectifs de la collectivité.

Article 3 : Désignation des biens mis à disposition

Ainsi qu'il résulte de l'exposé qui précède, le bien faisant l'objet de la présente convention d'occupation précaire est situé sur la Commune de Senlis (ci-après « le bien »).

Le bien est constitué de deux locaux à usage de bureaux représentant une surface de 31,65 m², situés au 2^e étage du bâtiment B6 répertoriés sous les numéros 211 et 212 du plan en annexe.

La société **CEEBIOS** n'occupera que 20% des locaux soit une surface totale de **6,33 m²**.

Le bien de 6.33 m², situé selon plans annexés aux présentes, comprend :

- local n° 211 de 3.48 m² en zone nue, fenêtre et chauffage
- local n° 212 de 2.84 m² en zone nue, fenêtre et chauffage

Le bien est mis à la disposition de l'occupant tel qu'il s'étend, se poursuit et se comporte sans plus ample désignation, l'occupant déclarant parfaitement le connaître et l'accepter dans l'état où il se trouve.

L'occupant ne pourra donc demander aucune réduction de la redevance ci-après fixée pour cause de déficit des surfaces ci-dessus indiquées.

L'occupant ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ces biens.

Paraphes

--	--

Les parties conviennent que lesdits biens forment un tout indivisible.

Article 4 : Durée de la convention et prise d'effet

La présente convention est conclue pour une durée illimitée à compter du 01/03/2025

L'entrée en jouissance de l'occupant et le transfert de la garde des biens s'exécutent à compter du 01/03/2025

Article 5 – Résiliation

Chacune des parties peut résilier la convention à tout moment, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un motif, ce dont elles conviennent expressément.

La résiliation de la convention mise en œuvre par l'une des parties devra être précédée d'un préavis de **3 mois**, qui sera notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier.

A l'échéance du préavis susvisé, les parties s'obligent à réaliser un état des lieux contradictoire de sortie et à la remise des clés.

A son départ, l'occupant doit restituer les locaux libres de tout mobilier, matériel et stock. Il devra étalement assurer la remise en état des murs percés (plaques signalétiques posées à l'entrée du bâtiment).

L'occupant s'engage irrévocablement à libérer les lieux et à remettre les clés à ladite échéance, à défaut de quoi il reconnaît que son occupation deviendra immédiatement illicite avec toutes les conséquences que les tribunaux et la loi y attachent.

Article 6 : Destination des biens occupés

La destination des biens est expressément limitée aux activités suivantes :

Recherche-développement en autres sciences physiques et naturelles

Toute adjonction d'une activité autre que celle décrite ci-dessus devra obtenir l'agrément préalable et écrit de la CCSSO.

L'occupant certifie que l'exercice des activités susvisées est autorisé et qu'il s'exécutera conformément aux lois et règlements.

Par ailleurs, il déclare qu'il est titulaire de toute autorisation, agrément ou habilitation, quels qu'ils soient, nécessaires à cet effet.

A toutes fins et si la responsabilité de la CCSSO devait néanmoins être recherchée pour une cause quelconque à raison des activités exécutées par l'occupant ou de leurs conséquences dommageables, l'occupant lui consent d'ores et déjà une garantie formelle aux termes de laquelle il s'engage à la relever intégralement de toute condamnation, sans franchise ni plafond.

Le stationnement des véhicules de l'occupant, de ses salariés ou de ses clients est autorisé uniquement sur le parking sis 6 / 8 rue des jardiniers – 60300 Senlis, en fonction de la disponibilité des places.

Paraphes

--	--

Article 7 – Interdiction de sous-occupation

L'occupation consentie à l'occupant est précaire.

L'occupant n'est pas autorisé à consentir à des tiers la sous-occupation des biens, sous quelque forme que ce soit, à titre gratuit ou onéreux.

Article 8 : Conditions financières – Redevance / Charges

8.1 Redevance

L'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle d'un montant de **100 euros HT HC / m² / an**. (Délibération-cadre n°2022-CC-06-071 du 09 décembre 2021 relative aux tarifs de location immobilière Ordener 2022 _annexe 1bis).

La redevance sera exigible à compter de la date de signature de la présente convention.

La redevance sera payable par trimestre civil et d'avance, et est stipulé portable au domicile de la CCSSO ou de son mandataire. La redevance pour l'espace occupé s'élève à

633.00 € HT / HC par an
Soit 158.25 € par trimestre

Les références bancaires de la CCSSO sont indiquées sur un relevé d'identité bancaire figurant en annexe des présentes.

L'occupant fera tous paiements dus en vertu de la convention d'occupation précaire par virement sur le compte désigné par la CCSSO.

8.2 Charges courantes

L'occupant sera également redevable, au titre des charges, d'un montant forfaitaire calculé chaque mois sur la base de **45 € HT /m²/an**.

Ces charges comprennent notamment :

- Les fluides nécessaires (électricité, eau, chauffage) au fonctionnement de l'occupant pour les parties communes et privatives, en ce non compris le réseau internet ;
- Le stationnement sur le parking sis 6/8 rue des Jardiniers – 60300 SENLIS ;
- Le ménage dans les parties communes et sanitaires ;

Le branchement éventuel d'une ou plusieurs lignes téléphoniques ainsi que les abonnements seront à la charge de l'occupant.

Les charges forfaitaires seront exigibles à compter de la date de signature de la présente convention.

Les charges forfaitaires seront payables par trimestre civil et d'avance, et est stipulé portable au domicile de la CCSSO ou de son mandataire.

Ainsi, les charges forfaitaires pour l'espace occupé s'élèvent à

284.85 € HT par an
Soit 71.21€ HT par trimestre

Paraphes

--	--

Article 9 : Travaux- Entretien - Réparation

L'occupant déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités.

La CCSSO remet à l'occupant au jour de la signature des présentes, ce que l'occupant reconnaît, les diagnostics suivants :

- l'état des risques naturels, technologiques et miniers ;
- diagnostic amiante ;
- diagnostic de performance énergétique ;
- diagnostic état des risques et pollution ;
- diagnostic termites et mérules (si l'immeuble se situe dans une zone délimitée par le préfet)

L'occupant prendra les biens dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part de la CCSSO en raison :

- soit de l'état des constructions et de leurs équipements, de leurs vices mêmes cachés ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol à raisons de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- soit de l'état parasitaire de l'immeuble ;
- soit de la surface des biens vendus ou du terrain sur lequel ils se trouvent édifiés.

9.1. Travaux à la charge de l'occupant

L'occupant déclare avoir visité les biens, les connaître parfaitement et avoir eu la faculté de se faire assister d'un Conseil.

L'occupant fera son affaire personnelle et prendra à sa charge l'intégralité des travaux de mise aux normes et de sécurisation des biens mis à disposition prescrits par la loi et les règlements, les organismes agréés, les techniciens compétents ou par la commission de sécurité afin de permettre l'exercice des activités autorisées à l'article 6 de la présente convention ainsi qu'une occupation sans risque des lieux.

L'occupant devra obtenir l'accord préalable et écrit de la CCSSO avant tous travaux ou avant toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux installations ou avant implantation d'équipements pendant toute la durée de la convention.

Ainsi, l'occupant conservera à sa charge, pendant toute la durée de son occupation, les dépenses exposées pour maintenir en conformité à ses activités les biens mis à disposition au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables aux activités visées à l'article 6 de la présente convention.

L'occupant se conformera à toutes les prescriptions et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés, de sorte que la CCSSO ne puisse être inquiétée, ni sa responsabilité recherchée à ce sujet.

Paraphes

--	--

A ce titre, l'occupant doit tenir à jour le registre de sécurité comprenant réglementaires techniques. Ces rapports, ainsi que les levées de réserves, doivent être transmis à la CCSSO à chaque date anniversaire de la présente convention.

A défaut de respect de ses obligations, en cas de sinistre, seule la responsabilité de l'occupant sera engagée.

A ce titre, l'occupant déclare expressément garantir la CCSSO de tout recours qui pourrait être engagé contre elle du fait de l'occupation ou de l'activité exercée dans les biens mis à disposition.

Enfin, dans l'hypothèse où les biens mis à disposition aux termes des présentes nécessiteraient une grosse réparation au sens de l'article 606 du code civil, l'occupant s'engage à en informer sans délai la CCSSO et à lui indiquer s'il entend prendre en charge le cout de ladite réparation.

9.2. Travaux à la charge de la CCSSO

Dans l'hypothèse où l'occupant n'entendrait pas prendre à sa charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, la CCSSO pourra :

- soit prendre ces grosses réparations à sa charge ;
- soit mettre fin à la convention d'occupation précaire.

Si la CCSSO décide de mettre fin à la convention d'occupation précaire, elle le fera dans les conditions stipulées à l'article 5 de la présente convention.

9.3. Les charges d'entretien et de réparation

L'occupant devra entretenir les biens ainsi que leurs abords immédiats, les maintenir en bon état d'entretien et de propreté, effectuer toutes réparations d'entretien courant, les maintenir en bon état pendant toute la durée de l'occupation et ses renouvellements éventuels et les rendre également en bon état à la fin de l'occupation quelles que soient la date de celle-ci.

Il devra en particulier maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres aux biens.

Plus généralement, l'occupant prendra à sa charge et effectuera dans son local toutes les réparations, rénovations ou réfections qui pourraient être nécessaires, grosses ou menues, sans aucune distinction, de quelque nature que ce soit, à l'exception toutefois des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, pour lesquelles il est renvoyé aux stipulations des articles 9.1 et 9.2.

10. Assurances et recours

L'occupant certifie également avoir d'ores et déjà souscrit, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et dûment habilitée, toute police d'assurance, afin de couvrir les conséquences dommageables que ses activités, lui-même, ses préposés, ses clients et d'une manière générale toute autre personne pourraient occasionner aux biens occupés, à ses préposés, à ses clients et d'une manière à toute autre personne de sorte que la CCSSO ne puisse en aucun cas être inquiétée ni sa responsabilité recherchée.

10.1. Assurances de la CCSSO

La CCSSO garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle peut encourir en cette qualité.

Paraphes

--	--

La CCSSO garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements mobiliers lui appartenant, dont les biens seront dotés à la prise d'effet de la convention d'occupation précaire, et ce, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux et franchissement du mur du son ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;

La police de la CCSSO prévoira également l'indemnisation des honoraires d'experts, de bureau d'études, de contrôle technique, de maîtrise d'œuvre.

10.2. Assurance de l'occupant

L'occupant garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, à compter de la prise d'effet de la convention d'occupation précaire, ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant les biens mis à disposition) et les aménagements même immeuble par destination qu'il réalisera, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces
- Détérioration immobilière suite à vol ou tentative de vol ;
- Des frais de gardiennage et de clôture provisoire ;
- Des frais de démolition et de déblais ;

L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, la responsabilité de la CCSSO ne pouvant en aucun cas être recherchée.

L'occupant ne pourra emmagasiner dans les biens mis à disposition aucune matière dangereuse susceptible d'entraîner des risques aggravants d'incendie et d'explosion.

Il garantira également les risques liés à son activité professionnelle ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Il maintiendra et renouvellera ces assurances durant toute la durée de la convention, acquittera régulièrement les primes et cotisations et en justifiera, dans le mois de chaque date anniversaire de la convention et pour la première fois lors de la signature des présentes.

L'occupant devra déclarer immédiatement à la CCSSO tout sinistre.

A défaut de respect de ces obligations, en cas de sinistre, seule la responsabilité de l'occupant pourra être engagée.

Paraphes

--	--

Article 11 : Clause résolutoire de plein droit

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte, la présente convention d'occupation précaire, et 15 jours après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par la CCSSO de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit, si bon semble à la CCSSO, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires et nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Article 12 : Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour la CCSSO : au siège indiqué en tête des présentes

Pour l'occupant : au siège indiqué en tête des présentes.

Fait à Senlis, le....

En deux exemplaires, dont l'un remis à chacune des parties,

Pour l'OCCUPANT	Pour la CCSSO
M. Gilles Bœuf, président Par délégation, Mme Raskin Kalina directrice générale.	M. MARECHAL GUILLAUME, président Par délégation M. GAUDUBOIS Patrick <u>Vice-président en charge du développement économique</u>

Annexes* :

1. Délibération du Conseil communautaire en date du 15 juillet 2020
- 1-bis Délibération du Conseil communautaire en date du 09 décembre 2021
2. Extrait K-bis de la société occupante
3. Plans du bâtiment
4. Plans et relevé cadastral
5. Relevé d'identité bancaire de la CCSSO
6. L'état des risques naturels, technologiques et miniers
7. Diagnostic amiante
8. Diagnostic de performance énergétique
9. Diagnostic état des risques et pollution
10. Diagnostic termites et mûres
11. Polices d'assurance

*Les documents cités en annexes ont été fournis lors de la convention d'occupation initiale de 2023-2024
(Décision du Président 2024-036)

Paraphes

--	--