

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

- : - : -

**PREFECTURE DU TARN-ET-GARONNE**

- : - : -

convention n°82 2015 057

Montauban, le 17 AVR. 2015

**Les soussignés :**

1° L'administration chargée des domaines, représentée par Madame Ghislaine VEYSSIER, administratrice générale des finances publiques, dont les bureaux sont à MONTAUBAN, 5/7 allées de Mortarieu, stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 04 mars 2014, ci-après dénommée le propriétaire,

**D'une part,**

2° L'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques (ONEMA), établissement public national à caractère administratif, représenté par Madame Elisabeth DUPONT-KERLAN, dûment habilitée aux fins des présentes en sa qualité de Directrice Générale par arrêté ministériel en date du 23 octobre 2012 (JORF n° 250 du 26 octobre 2012), dont le siège est sis, Le Nadar - Hall C - 5 square Félix Nadar - 94300 Vincennes, ci-après dénommé l'utilisateur,

**D'autre part,**

Se sont présentés devant nous, Préfet (ou son représentant) du département du Tarn-et-Garonne, et sont convenus du dispositif suivant :

**Exposé,**

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice des missions de son Service Départemental du Tarn-et-Garonne (SD82), la mise à disposition d'un immeuble multi-occupant, sis, 2 quai de Verdun - BP 775 - 82013 Montauban cedex.

La présente convention s'applique aux parties privatives de l'utilisateur ainsi qu'à une quote-part des équipements communs (salle de réunion, archive...) et aux parties communes (hall d'entrée, escalier...) définies dans le règlement d'utilisation collective du site du Carmel à Montauban du 06 août 2014 et ses annexes relatives à la répartition des surfaces entre les occupants, documents annexés à la présente convention.

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention et par les circulaires du Premier ministre n° 5362/SG et n° 5363/SG du 16 janvier 2009 relatives à la politique immobilière de l'Etat.

## Convention

### Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R.2313-1 à R.2313-5 et R4121-2 du Code Général des Propriétés des Personnes Publiques, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins de son Service Départemental du Tarn-et-Garonne (SD82) l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

### Article 2 : Désignation de l'immeuble

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat sis, 2 quai de Verdun - BP 775 - 82013 Montauban cedex, d'une superficie totale de 6335 m<sup>2</sup> (et du parking implanté sur le domaine fluvial en bordure du Tarn d'une superficie de 1764 m<sup>2</sup>), cadastré section AD n° 1 à 6, tel qu'il figure, délimité par un liseré sur le plan cadastral annexé à la présente convention.

(L'ensemble immobilier couvre une surface totale de 6520 m<sup>2</sup> de SHON, 5052 m<sup>2</sup> de SUB et 3360 m<sup>2</sup> de SUN).

Les parties privatives occupées par le titulaire de la présente convention sont identifiées sous Chorus par les surfaces louées référencées 143088/19 et 143088/22.

Les parties communes du bâtiment sont identifiées sous Chorus par la surface louée référencée 143088/20.

L'ensemble immobilier (Chorus 143088) sus mentionné étant utilisé par plusieurs services utilisateurs, un règlement d'utilisation collective du site du Carmel à Montauban ayant vocation à préciser les conditions d'utilisation de l'immeuble ainsi que les modalités de financement de l'entretien courant, de l'entretien lourd et des travaux structurants est joint à la présente convention.

Les locaux, objet de la présente convention, sont ceux figurant sur les plans ci-joints.

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction.

### Article 3 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commence le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (emménagement du Service Départemental du Tarn-et-Garonne -SD82- le 27 novembre 2012), date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La présente convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.



#### **Article 4 : Etat des lieux**

Un état des lieux sera établi en double exemplaire de façon déclarative par l'ONEMA au début de la présente convention ainsi qu'au départ de l'utilisateur .

#### **Article 5 : Ratio d'occupation**

Les surfaces des parties privatives et la quote-part des surfaces communes de l'utilisateur de l'immeuble désigné à l'article 2 sont les suivantes :

- 4 bureaux (n° 147, 148, 149 et 150), représentant 83,30 m<sup>2</sup> de SUN, ainsi que 2 places de stationnement sur le parking sis, 2 quai de Verdun - BP 775 - 82013 Montauban cedex.

Au 1er janvier 2013 (année de la conclusion de la convention), les effectifs présents dans l'immeuble sont les suivants :

- 6 agents.
- 7 postes de travail.

En conséquence, le ratio d'occupation de l'immeuble désigné à l'article 2 s'établit à 11,90 mètres carrés par poste de travail.

#### **Article 6 : Etendue des pouvoirs de l'utilisateur**

**6.1.** L'usage de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1er et pour l'objet mentionné au même article.

**6.2.** Locations, autorisations d'occupation, et autres droits qui pourraient être consentis sur l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention d'utilisation.

L'occupation par un tiers de cet immeuble pendant la durée de la convention donne lieu à la délivrance d'un titre d'occupation, dans les conditions de droit commun. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

#### **Article 7 : Impôts et taxes**

L'utilisateur acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférentes à l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention au prorata de la surface qu'il occupe (surface privative et commune), et sous réserve des dispositions de dégrèvements tels que défini dans le Code Général des Impôts.

#### **Article 8 : Responsabilité**

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités afférentes à l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention.



## **Article 9 : Entretien et réparations**

L'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble désigné à l'article 2.

L'utilisateur convient, avec le propriétaire, d'une programmation pluriannuelle des travaux qui s'appuie sur son contrat d'objectifs (ou sa lettre de mission ou tout document en tenant lieu).

La réalisation des dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, à la charge du propriétaire, est confié à l'utilisateur qui les effectue avec les dotations inscrites sur son budget.

Les modalités de financement des dépenses d'entretien (courant et lourd) pour les surfaces communes sont précisées dans le règlement de site annexé à la présente convention.

Le règlement d'utilisation collective du site du Carmel précise les modalités de répartitions des charges courantes entre les occupants. A ce titre, l'utilisateur, supporte et assume les charges courantes sur les parties privatives ainsi que sur les parties communes selon la répartition définie dans les annexes (répartition et financement) de ce même règlement d'utilisation.

### **9.1. Etats de répartition :**

Etat prévisionnel : Lors de la programmation de l'année n (en fin d'année n-1), un état prévisionnel de répartition des charges courantes est réalisé. Cet état peut faire mention d'une provision destinée à faire face aux dépenses accidentelles.

Etat définitif (année écoulée) : L'état de répartition définitif des charges courantes de l'exercice précédent est arrêté en début d'année n+1.

Les utilisateurs (services de l'Etat) qui laissent des locaux vacants en cours d'année continuent de payer les quotes-parts afférentes aux charges courantes durant une année si les surfaces ne sont pas réutilisées.

## **Article 10 : Engagements d'amélioration de la performance immobilière**

Aux dates suivantes, les ratios d'occupation de l'immeuble seront les suivants :

- au 01/01/2016, 12,00 m<sup>2</sup> par agent.
- au 01/01/2019, 12,00 m<sup>2</sup> par agent.
- au 01/01/2022, 12,00 m<sup>2</sup> par agent.

L'occupant s'engage à ne pas dépasser le ratio d'occupation maximum de 12,00 m<sup>2</sup> Surface Utile Nette (SUN) par poste de travail.

A chacune de ces dates, le propriétaire effectuera une vérification des conditions d'application de cet article.

### **Article 11 : Loyer**

Actuellement sans objet.

### **Article 12 : Révision du loyer**

Actuellement sans objet.

### **Article 13 : Contrôle des conditions d'occupation**

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur. Il vérifie notamment l'évolution du ratio d'occupation par agent .

Lorsque la mise en œuvre de ce contrôle permet de constater que l'immeuble est devenu inutile ou inadapté aux besoins de l'utilisateur, le propriétaire en informe l'utilisateur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour apporter des éléments de réponse. Le propriétaire dispose ensuite d'un nouveau délai d'un mois pour répondre à ces observations.

A l'issue de ce délai, le préfet peut mettre en demeure le service utilisateur de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article 1er.

Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si, à l'expiration d'un délai de 1 an, le service utilisateur n'a pas donné suite à l'objet de la mise en demeure, la présente convention est résiliée par le préfet qui détermine la nouvelle localisation du service.

### **Article 14 : Terme de la convention**

#### **14.1. Terme de la convention :**

La présente convention prend fin de plein droit le 31 décembre 2021.

Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

#### **14.2. Résiliation anticipée de la convention :**

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) En cas de non-paiement à l'échéance du loyer ou de non-respect par l'utilisateur d'une autre obligation, dans un délai de six mois après mise en demeure ;
- b) A l'initiative de l'utilisateur moyennant le respect d'un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence ;

c) Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par le préfet dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige.

La résiliation est prononcée par le préfet.

### **Article 15 : Pénalités financières**

Le maintien sans titre du service occupant dans l'immeuble à l'issue de la présente convention ou après la prise d'effet de la résiliation anticipée de la convention donne lieu au paiement d'une pénalité mensuelle correspondant à trois fois le montant du loyer au maximum (ou la valeur locative de l'immeuble à défaut de loyer).

Un exemplaire du présent acte est conservé à la préfecture.

#### **Le représentant du service utilisateur,**

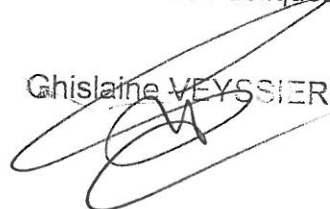
La Directrice Générale de l'Onema  
Par délégation,  
La Secrétaire Générale



Sophie GRAVELLIER

#### **Le représentant de l'administration chargée des Domaines**

L'Administrateur Général  
des Finances Publiques



Ghislaine VEYSSIER

#### **Le Préfet,**

Pour le préfet,  
La secrétaire générale,



Maria-Dolorès  
MARTINEZ-POMMIER