



Convention d'occupation précaire par la CCFL au profit de L'Ecole de Pilotage Amaury de la Grange sur le site de l'aéroport de MERVILLE LESTREM

Entre :

La **Communauté de communes Flandre Lys**, Etablissement Public de Coopération Intercommunal, autorisé aéroportuaire, dont le siège social est situé au 500 Rue de la Lys (59253) à La GORGUE,

Représentée par Monsieur Jacques HURLUS, son Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du 22 juin 2023,

Ci-après dénommée « la CCFL », d'une part,

Et

ECOLE DE PILOTAGE AMAURY DE LA GRANGE (EPAG) Société par Actions Simplifiée dont le siège est à MERVILLE (59660), ZI Les Petits Pacaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dunkerque sous le numéro 798 326 898 ;

Représentée par Monsieur POTTIE Sébastien, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « La société EPAG NG » ou « l'occupant » d'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les parties ».

Par convention d'occupation temporaire du domaine public de l'aérodrome de Merville non constitutive de droits réels (ci-après la convention principale), la CCI Grand Lille a autorisé la Société EPAG NG à occuper des bâtiments et installations pour une surface totale 616 m².

Cette convention a pris effet à compter du 1er décembre 2015 pour se terminer le 30 novembre 2018.

La Société a sollicité la CCI aux fins d'occuper des surfaces supplémentaires à compter du 1^{er} septembre 2018, ce que la CCI a accepté.

Un premier avenant a eu pour effet de modifier la durée de cette convention et de définir les modalités d'occupation de la Société pour les surfaces d'occupation supplémentaires.

Au cours de l'année 2021, les assemblées délibérantes du SMALIM et de la Communauté de communes Flandres-Lys (CCFL) ont approuvé un projet de convention de retrait assorti d'un transfert de compétences et de propriété de l'aérodrome de Merville-Calonne au bénéfice de la CCFL à compter du 1er janvier 2022. Aussi, en application des dispositions de l'article L5211-25-1 du code général des collectivités territoriales et de la convention susvisée, le présent avenant à la convention d'occupation temporaire est exécuté dans les conditions antérieures jusqu'à son échéance. La CCFL est automatiquement substituée dans l'ensemble des droits et obligations du SMALIM à compter du 1er janvier 2022.

Par avenant n°2 du 22 août 2022, la durée de la convention a été prolongée pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2022.

Une nouvelle convention a été conclue pour l'année 2023.

La présente convention vise à définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper le domaine public de l'aérodrome de Merville pour une nouvelle période.

Article 1 **Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à exercer une activité et à occuper à titre temporaire, précaire et révocable une partie des biens de la CCFL repris à l'article 2 et situés sur le domaine public de l'aérodrome de Merville.

En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions ou législations régissant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeuble à usage commercial, professionnel ou d'habitation ou une autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux, à l'occupation et à quel qu'autre droit.

La convention est conclue à titre personnel. L'occupant est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité, les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas céder son titre ni les biens mis à sa disposition. Il ne peut pas les hypothéquer ni recourir à un crédit-bail.

Article 2 **Désignation des biens mis à disposition**

La CCFL autorise la société EPAG NG à occuper sous le régime des conventions d'occupation temporaire du domaine public non constitutives de droits réels, les bâtiments et installations désignés ci-après :

- Bâtiment n°A3 d'une surface de 370m²
- Bâtiment n°35 d'une surface de 125m²
- Bâtiment n°A5 d'une surface de 326m²
- Bâtiment n°A6 d'une surface de 290m²
- Bâtiment n°28 d'une surface de 90m²

Soit une surface globale de 1201 m²

Article 3 **Destination des lieux et activité autorisée**

Les biens précités sont mis à disposition de l'occupant, lequel est autorisé à exercer l'activité suivante : école de pilotage aéronautique, activité définie comme compatible avec le domaine public aéroportuaire.

Cette activité étant exclusive de toute autre. Toute sous-location dudit bien est prohibée.

Tout changement ou adjonction d'activité de l'occupant est interdit sans autorisation préalable et écrite de la CCFL. À défaut, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par la CCFL, dans les conditions prévues à l'article 14 de la convention. A défaut de réponse de la CCFL dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la demande, celle-ci est réputée refusée.

Article 4 **Etat des lieux**

Au jour de la signature de la convention, l'occupant est réputé avoir une parfaite connaissance de l'état des biens, objets de la présente mise à disposition et les accepter en l'état. Ainsi, l'occupant n'est admis à réclamer aucune réduction de redevance ou indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, omission, défaut ou non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque ou avec l'activité envisagée.

A la fin de la présente convention, il sera établi un nouvel état des lieux contradictoire entre les parties ou par exploit d'huissier, sauf décision contraire de la CCFL. L'occupant s'engage à remettre les lieux en leur état d'origine pour ledit état des lieux, sauf s'il en est dispensé par la CCFL.

Article 5 Précarité

La présente convention est consentie à titre précaire et révocable en vertu des dispositions énoncées aux articles L.2122-2 et L.2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

En cas d'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, ni la circonstance que l'occupant ait pu se maintenir sur le domaine public aéroportuaire par tolérance de la CCFL, ni le fait qu'il ait été invité à acquitter les sommes dues afférentes aux immeubles occupés sans titre ne peuvent être regardées comme valant droit au renouvellement de la convention et/ou au maintien dans les lieux.

Article 6 Durée de la mise à disposition

La présente convention d'occupation précaire est consentie rétroactivement pour une durée déterminée de deux (2) années, à compter du 1^{er} janvier 2024. Elle prendra fin de plein droit le 31 décembre 2025.

Article 7 Charges et conditions

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et plus particulièrement aux conditions suivantes :

- L'occupant s'engage à assurer la gestion patrimoniale des biens, objets de la présente, dès leur mise à disposition et à les entretenir ;
- L'occupant prendra les lieux objets de la présente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir réclamer à la CCFL, à aucune époque, aucune espèce de réparation ;
- L'occupant s'engage à tenir les lieux en bon état d'entretien, à effectuer les réparations qui sembleraient nécessaires, à conserver les lieux en bon état de propreté et de salubrité et à éviter tous faits de nature à nuire au voisinage et à l'environnement, ou d'entraves au bon fonctionnement des installations de l'aérodrome ;
- L'occupant a à sa charge l'entretien des bâtiments, de leurs abords immédiats ainsi que la maintenance, à partir de chacun des compteurs, des installations correspondant aux réseaux divers (énergie, eau, assainissement) ; si nécessaire, l'occupant devra se rapprocher des concessionnaires de services pour tous problèmes concernant l'alimentation en eau, gaz, électricité et téléphonie et fera son affaire personnelle de l'ouverture des réseaux d'alimentation et la souscription de tous contrats d'abonnements nécessaires, en tant que de besoin ;
- L'occupant s'engage à respecter les dispositions de l'arrêté inter préfectoral réglementant la circulation et le stationnement des personnes et des véhicules sur l'aérodrome de Merville en vigueur ;
- L'occupant s'assurera que son intervention expressément autorisée par la présente ne cause aucun dommage d'aucune manière aux biens objet de la présente convention. L'occupant sera tenu responsable en cas de dégradation de son fait auxdits biens ;
- L'occupant s'engage à s'assurer que l'ensemble des accès soient constamment fermés afin d'éviter toute intrusion et occupation par des tiers non autorisés. La CCFL ne saurait être tenue responsable de toute intrusion ou occupation par des tiers résultant ou non du fait de l'occupant, qui renonce expressément à exercer tout recours contre la CCFL pour ces chefs. En cas d'intrusions ou d'occupations illégales des lieux objets de la présente, les frais inhérents aux procédures à mettre en place pour la libération, l'évacuation et la réparation des lieux seront à la charge exclusive de l'occupant qui l'accepte ;

- L'occupant s'engage à ne pouvoir réclamer à la CCFL aucune indemnité lieux et installations objets de la présente et au titre des aménagements, embellissements et améliorations de toute nature qui auraient été accomplis.
- L'occupant s'engage à remettre à première demande de la CCFL copie certifiée conforme et/ou toute attestation originale des agréments et autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité pour attester de sa parfaite régularité, notamment l'occupant s'engage pendant toute la durée de la présente convention
 - o à respecter les dispositions contenues dans l'arrêté du 25 juin 1980 modifié dans sa version consolidée à ce jour (Etablissement Recevant du Public) et les dispositions des articles R.123-1 à R.123-60 du code de la Construction et de l'Habitation, et toutes dispositions légales ou réglementaires les complétant ou s'y substituant,
 - o à se conformer au règlement de sécurité défini par l'arrêté susvisé,
 - o à se conformer à tous arrêtés modificatifs qui seraient pris après la conclusion des présentes, de sorte que la CCFL ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, et toutes modifications des dispositions du code de la Construction et de l'Habitation,
 - o à faire contrôler l'immeuble objet des présentes par la commission de sécurité compétente dans la périodicité définie par la loi et les règlements et en transmettre les copies des procès-verbaux, rapports ou compte rendu en résultant à la CCFL.
- L'occupant devra effectuer à ses frais exclusifs, tous aménagements et modifications requis par une réglementation quelconque à venir, propre à son activité et aux biens définis à l'article 2. Au cas où l'ampleur de ces aménagements en mettrait le coût hors de portée de l'Occupant, la CCFL étudiera, le cas échéant, la faisabilité économique et juridique d'un cofinancement. En l'absence d'un tel cofinancement mettant manifestement en péril le devenir de l'activité de l'Occupant, celui-ci sera fondé à résilier la présente convention avec un préavis de 3 mois.
- L'occupant ne peut prétendre à aucune indemnité en raison des troubles et interruptions qu'apportent éventuellement à son exploitation les conditions de fonctionnement et de gestion de l'aéroport, l'évolution du trafic aérien, l'application des mesures de sécurité, de sûreté, de police, de douane et de circulation et/ou une cause quelconque, fortuite ou non, résultant du libre usage des installations communes de l'aéroport et de l'exercice du service public aéroportuaire.
- Pendant la période de mise à disposition, l'occupant autorisera l'accès aux agents de la CCFL ou à des tiers mandatés par la CCFL qui en feront la demande.

Article 8 Mesures en faveur de l'environnement - Déchets

En matière de déchets, l'occupant veillera au strict respect et à la stricte application de la réglementation en vigueur.

En cas d'accident ou d'incident, l'occupant devra prendre des dispositions immédiates pour contenir toute éventuelle pollution et toute aggravation de celle-ci. Il devra en outre alerter la CCFL de manière à permettre la mise en œuvre dans les plus brefs délais de toutes les mesures conservatoires. L'occupant supportera les conséquences financières jusqu'à la remise en ordre et le traitement des pollutions.

Article 9 Assurances

L'occupant est responsable de tout dommage, accident ou incident inhérent à la mise à disposition ou à l'utilisation du bien objet de la convention ainsi qu'à l'activité exercée au sein de celui-ci.

En conséquence, l'occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires, notamment solvables et ce, pendant toute la durée de l'autorisation. Il s'agit notamment des assurances suivantes :

- Responsabilité civile : l'occupant doit souscrire les assurances garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber, en raison de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public ou de l'exploitation de ses activités sur ce domaine, de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit ainsi que des biens dont il répond. Il doit souscrire une police d'assurance de responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle assortie d'une limite de garantie satisfaisante au regard de son activité et de l'exercice de celle-ci sur un site aéroportuaire.
- Assurance des risques liés à l'occupation des locaux mis à disposition : L'occupant est tenu de souscrire une police d'assurance « tous risques sauf » destinée à couvrir tous les biens immobiliers et mobiliers, équipements, agencements, matériels ... se trouvant dans les lieux mis à disposition, y compris les recours des voisins et des tiers. En ce qui concerne les risques locatifs demeurant à la charge de l'occupant, les polices d'assurance seront contractées pour une valeur égale à celle de la reconstruction à neuf des bâtiments, locaux, installations ou emplacements occupés.

La responsabilité de la CCFL ne pourra être recherchée à quelque titre que ce soit. Dans ce cadre, l'occupant ne pourra exercer aucun recours contre la CCFL en cas d'interruption ou réduction des services de l'eau, du gaz, de l'électricité, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau quelle qu'en soit la cause, ou d'incendie, d'explosions ou de détériorations quelconques.

L'occupant et ses assureurs devront renoncer au recours pour quelque cause que ce soit contre la CCFL et ses assureurs.

L'occupant transmet à la CCFL dans les 15 jours suivants la signature des présentes (et chaque année au mois de janvier), les attestations de police d'assurances correspondantes, notamment l'assurance qui garantit les risques dits locatifs, à compter du 1^{er} jour d'occupation de l'immeuble et jusqu'à son terme et précisant les risques couverts, la durée des garanties, le montant de franchise, la renonciation à recours, les principales exclusions et les limites contractuelles d'indemnisation.

Pendant toute la durée du contrat, les garanties et montants de garanties seront en rapport avec l'utilisation qui est faite du bien mis à disposition.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites ne modifie en rien l'étendue des charges et responsabilités qui incombent à l'occupant au titre de la présente convention. Cette communication n'engage en rien la responsabilité de la CCFL pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéraient insuffisants.

Article 10 **Redevance**

En contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'activité accordée par la présente convention, l'occupant s'engage à verser à la CCFL pour les surfaces affectées privativement, une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable telles que décrites ci-après :

- Une part de la redevance annuelle fixe d'un montant de 5 500 € HT,
- Au-delà de 750 000 € de chiffre d'affaires réalisé par l'occupant, s'ajoute à la part fixe de la redevance, une part variable égale à 2,5% de la part supérieure à 750 000 € du chiffre d'affaires réalisé par l'occupant.

Dans tous les cas, les parties conviennent que le montant total de la redevance (part fixe et part variable) sera plafonné comme suit :

- 18 000 € HT en 2024 ;
- 20 000 € HT en 2025.

La part variable de la redevance ne pourra donc pas dépasser :

- 12 500 € HT en 2024 ;
- 14 500 € HT en 2025.

La part de la redevance d'occupation due au concessionnaire est facturée en deux fois, semestriellement d'avance. La part variable fait l'objet d'une facturation annuelle distincte en fin d'année. Pour l'établissement du montant de la part variable, l'occupant fournit à la CCFL les pièces comptables nécessaires. A défaut de transmission de ces pièces avant le 1^{er} décembre de chaque année, la CCFL se réserve la possibilité, sans mise en demeure, de facturer à l'occupant le montant plafonné de la part variable de la redevance tel qu'indiqué ci-dessus. L'instruction d'une réclamation opposée par l'occupant n'a pas de caractère suspensif. En cas de retard ou de non-paiement, des pénalités sont exigibles de plein droit au taux de 3 fois le taux légal.

Article 11 Dépôt de garantie

Sans objet.

Article 12 Adresse de facturation des redevances

A la signature des présentes, l'occupant déclare que les factures émises par la CCFL sont à adresser à :

EPAG NG
ZI les Petits Pacaux
Aérodrome de Merville
59660 Merville

En cas de modification de l'adresse de facturation en cours d'exécution de la présente convention, l'occupant s'engage à communiquer par écrit sans délais à la CCFL la nouvelle adresse de facturation. Cette communication écrite emportera modification de plein droit de l'adresse indiquée ci-dessus sans qu'il soit besoin de modifier la présente convention par voie d'avenant.

Article 13 Impôts et taxes

L'occupant se substitue à la CCFL dans toutes ses obligations fiscales liées à son occupation. En particulier, l'occupant supportera tous les impôts, taxes et redevances se rapportant aux lieux occupés et désignés à l'article 2 quel qu'en soit le redevable et notamment les impôts fonciers et redevances et toute taxe à venir, au prorata de la surface effectivement occupée.

Article 14 Fin de convention

14.1. Résolution de plein droit

La présente convention d'occupation précaire sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée d'un mois, notamment,

- en cas de non-exécution ou de non-respect de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées dans la présente convention
- en cas de non-paiement des redevances
- en cas de non utilisation des installations dans une durée de 6 mois consécutifs.

La résolution intervient après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans le délai imparti qui, sauf cas d'urgence, ne peut être inférieur à 15 (quinze) jours. Elle est prononcée par décision de la CCFL sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune autre formalité devant les tribunaux et a son plein effet à compter du jour de la notification de cette décision par lettre recommandée.

La résolution de plein droit prononce l'expulsion et fixe le délai imparti à l'occupant pour procéder à la remise en état des lieux sauf dans le cas d'une dispense éventuellement accordée par la CCFL. Lorsqu'il aura reçu une sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, l'occupant devra libérer l'immeuble après avoir restitué les clefs, à la date indiquée dans cette sommation.

14.2 Caducité

La convention est réputée caduque notamment dans les cas suivants :

- Dissolution de l'entité occupante
- Cessation pour quelque motif que ce soit de l'usage ou de l'activité exercée par l'occupant conformément à l'article 3 de la présente convention.

L'occupant dont la convention est caduque ne peut prétendre à aucune indemnisation de la CCFL, quel que soit le motif. Sous peines de poursuite, l'occupant dont la convention est terminée ne raison de sa caducité doit procéder à la remise en état des lieux sauf dans le cas d'une dispense éventuellement accordée par la CCFL.

Lorsqu'il aura reçu une sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, l'occupant devra libérer l'immeuble après avoir restitué les clefs, à la CCFL à la date indiquée dans cette sommation.

14.3 Résiliation

Chacune des deux parties a la faculté de mettre fin à la présente convention à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis (signifié par la lettre recommandée avec accusé de réception) de trois mois à compter de la date de réception du courrier de résiliation. Au terme du préavis, l'occupant doit remettre les lieux en état, sauf s'il en est dispensé par la CCFL. Lorsqu'il aura reçu une sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, l'occupant devra libérer l'immeuble après avoir restitué les clefs, à la date indiquée dans cette sommation.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité. L'occupant sera néanmoins remboursé du prorata des redevances payées d'avance.

Nonobstant la durée prévue dans la convention, et considérant que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que l'occupant puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux agricoles, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ou d'habitation, la convention peut être résiliée si l'intérêt général l'exige. Cette résiliation pour cause d'intérêt général n'ouvre droit à aucune indemnité pour l'occupant qui sera néanmoins remboursé du prorata des redevances payées d'avance.

Article 15 Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège social tel qu'indiqué en préambule.

Article 16 Compétence juridictionnelle

Toute contestation de quelque nature qu'elle soit qui pourrait naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif de Lille.



Fait en deux exemplaires originaux,

A La Gorgue,

A [redacted]

le

Le [redacted]

Pour la CCFL,

L'occupant

Jacques HURLUS

.....

Président

.....

Envoyé en préfecture le 22/01/2024

Reçu en préfecture le 22/01/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240118-2024DP002-AR