

## REPUBLICQUE FRANCAISE

## =====

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DE GAP**

**Le trente septembre deux mille vingt-deux à 18h15,**  
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,  
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 34
DATE DE LA CONVOCATION	23/09/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	07/10/2022

**OBJET :**

**Abattoir Municipal - Mise à disposition d'une salle de découpe porcine - Convention  
d'occupation du domaine public avec le Montagnard des Alpes**

**Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

Mme Paskale ROUGON procuration à M. Olivier PAUCHON, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, M. Jean-Pierre MARTIN procuration à Mme Françoise BERNERD, M. Alain BLANC procuration à M. Pierre PHILIP, Mme Pauline FRABOULET procuration à Mme Charlotte KUENTZ, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH

**Absent(s) :**

Mme Chiara GENTY, M. Bruno PATRON, M. Christophe PIERREL

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Alexandre MOUGIN, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.



Le rapporteur expose :

La ville de Gap construit un nouvel abattoir municipal situé Le Moulin du Pré à GAP.

A cette occasion, la ville de Gap souhaite soutenir et favoriser les activités agricoles. La découpe et la transformation des viandes d'animaux de boucherie constituent un enjeu essentiel pour renforcer le développement des filières locales d'élevage. Dans le cadre de la construction du nouvel abattoir municipal, la ville de Gap met à disposition un local de 946m<sup>2</sup> accolé au futur établissement.

A cet effet, il convient pour le Propriétaire de consentir une convention d'occupation non transmissible et mettre à disposition des biens à l'Occupant qui l'accepte. Un avis d'appel à concurrence a été lancé le 9 décembre 2021,

Pour rappel, l'occupation du local autorise à l'Occupant à utiliser les lieux pour y exercer les activités suivantes, à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire:

- la découpe et transformation de viandes porcines directement liées à l'abattage et à la distribution
- la vente indirecte d'animaux en vif ou en carcasse
- la vente de viande non transformée avec découpe
- le conditionnement et stockage avant commercialisation

L'activité est exclusivement limitée aux animaux provenant de l'abattoir de Gap.

Une offre a été reçue de la SICA le Montagnard des Alpes et les conditions de la mise à disposition seraient les suivantes :

Ladite convention d'occupation serait accordée pour une durée de 25 ans, prenant effet à la date d'entrée dans les locaux qui est fixée au mois de mai 2023, à préciser selon l'avancée des travaux. Le titulaire de l'autorisation d'occupation ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de son autorisation. En conséquence, sauf renouvellement expresse conclu par voie écrite, l'Occupant devra évacuer le domaine public dès la fin de la durée de la présente convention.

Cette convention d'occupation serait conclue à titre onéreux contre une redevance de 16.892€ par an sur 25 ans, assortie d'une P.G.R. (provision pour grosses réparations) d'un montant de 3.898€ par an à compter de la 6ème année d'occupation. Ces éléments seront révisés annuellement en application de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

### **Décision :**

**Il est proposé sur avis favorable de la commission des Finances et du Budget réunie le 21 septembre 2022 :**

**Article 1 : d'approuver le projet de convention d'occupation dénommé Gestion de la salle de découpe porcine consistant à mettre à disposition d'une entreprise un local de 946m<sup>2</sup> accolé à l'abattoir par le biais d'une convention d'occupation du domaine public pour l'activité pré-citée.**

**Article 2** : d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation d'un local de découpe porcine d'une superficie de 946m<sup>2</sup> situé au sein de l'abattoir municipal situé Le Moulin du Pré 05000 GAP avec la SICA Le Montagnard des Alpes .

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

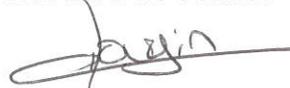
- POUR : 40

Le Maire



Roger DIDIER

Le Secrétaire de Séance



Alexandre MOUGIN

Transmis en Préfecture le : 10 OCT. 2022  
Affiché ou publié le : 10 OCT. 2022

## Convention d'occupation

Entre

La Commune de Gap, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Roger DIDIER, dûment autorisé par délibération du 30.09.2022 à signer la présente convention,

Ci-après dénommée « le Propriétaire »,

D'une part,

Et

SICA Le montagnard des Alpes  
Route de Barcelonnette  
05000 GAP

Représentée par Monsieur Denis EYRAUD, Président du conseil d'administration,

Ci-après dénommé(e) « l'Occupant »,

D'autre part,

### **PRÉAMBULE :**

La Commune de GAP souhaite mettre à disposition d'une entreprise un local de 946m<sup>2</sup> accolé à l'abattoir.

L'activité portera sur:

- la découpe et transformation de viandes porcines directement liées à l'abattage et à la distribution
- la vente indirecte d'animaux en vif ou en carcasse
- la vente de viande non transformée avec découpe
- le conditionnement et stockage avant commercialisation

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### **Article 1 - Objet de la convention**

Le Propriétaire consent à l'Occupant qui accepte, une convention d'occupation non transmissible, et met à sa disposition les biens ci-après désignés.

La ville de Gap souhaite soutenir et favoriser les activités agricoles. La découpe et la transformation des viandes d'animaux de boucherie constituent un enjeu essentiel pour renforcer le développement des filières locales d'élevage. Dans le cadre de la construction du nouvel abattoir municipal, la ville de Gap met à disposition un local accolé au futur établissement.

L'Occupant déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise dans aucune de ses dispositions au statut des baux civils ou commerciaux. En conséquence, il reconnaît qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de la

convention ni bénéficier d'aucun droit à renouvellement ni d'aucune indemnité.

## **Article 2 - Désignation**

Les locaux objets de la présente convention sont situés au sein de l'abattoir municipal situé Le Moulin du Pré 05000 GAP.

Les espaces sont mis à disposition nus de tout équipement intérieur. L'Occupant aura à sa charge l'acquisition et l'installation du matériel nécessaire à son activité.

## **Article 3 - Durée**

La présente convention est applicable pour une durée de 25 ans

Elle prend effet à partir de la date d'entrée dans les locaux dans le mois suivant la réception de la salle de découpe. Le Propriétaire informera par courrier l'Occupant de la réception du bâtiment et de la date de début d'occupation.

## **Article 4 - Destination des lieux**

L'Occupant est autorisé à utiliser les lieux pour y exercer les activités suivantes, à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire:

- la découpe et transformation de viandes porcines directement liées à l'abattage et à la distribution
- la vente indirecte d'animaux en vif ou en carcasse
- la vente de viande non transformée avec découpe
- le conditionnement et stockage avant commercialisation

## **Article 5 - État de livraison**

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en occupation. Les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux avec le responsable de la salle ou son représentant donnant lieu à un procès-verbal.

A l'issue de la prestation, un nouvel état des lieux sera effectué. Si des dégradations étaient constatées, la police d'assurance de l'Occupant sera activée.

## **Article 6 - Obligations d'information**

Dès qu'il en a connaissance, l'Occupant doit aviser le Propriétaire de toute détérioration ou dégradation. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

## **Article 7 - Conditions générales d'utilisation des locaux**

Le non-respect des prescriptions indiquées à cet article pourra entraîner la résiliation de la présente convention, et ce, immédiatement et sans le versement d'aucune indemnité, de quelque nature qu'elle puisse être. De manière générale, l'exploitation par l'Occupant ne doit pas avoir pour conséquence de troubler l'ordre public.

L'Occupant a l'obligation :

1. de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux et de ses biens, le Propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'Occupant pourrait être victime dans les locaux occupés ;
2. de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux occupés, le Propriétaire pour qu'il s'assure de l'état des locaux, ou pour tout motif à caractère d'urgence ou

exceptionnel ;

3. de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Propriétaire ne puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les tiers, notamment concernant la qualité des produits vendus ;
4. de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la police, l'inspection du travail, la défense passive, **les dispositions relatives à l'emploi du feu** et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité ;
5. de respecter strictement le périmètre accordé pour l'utilisation des espaces de vente et d'y installer son mobilier sans emprise au sol d'aucune sorte. Le mobilier devra être retiré dès la fin de la présente convention.
6. de transmettre au Propriétaire, si celui-ci le demande, toute information financière relative à l'exploitation de la salle de découpe.

### **7.1 – Conditions techniques d'exploitation**

L'Occupant devra assurer une information publique et un affichage de ses horaires d'ouvertures, ainsi que des tarifs appliqués.

### **7.2 – Hygiène et propreté**

#### **7.2.1 – Conditions alimentaires**

L'Occupant doit respecter les règles de l'hygiène publique.

#### **7.2.2 – Cadre d'exploitation et déchets**

L'Occupant doit veiller au bon fonctionnement, dans le strict respect des conditions d'hygiène, de l'assainissement, des sanitaires du personnel ainsi que des sanitaires accessibles à tout public, qui seront maintenus en état de propreté par l'Occupant.

La gestion des déchets est assurée par l'Occupant, qui évacue à ses frais les déchets de ses activités.

A cet effet, l'Occupant devra s'assurer de disposer de containers réglementaires fermés, poubelles et récipients en nombre suffisant. Le matériel ne devra comporter aucune inscription publicitaire de quelque nature que ce soit.

De plus l'Occupant veillera, aux alentours du local exploité, au ramassage des déchets provenant notamment de son activité. L'installation de tout appareil susceptible d'occasionner des fumées, bruits ou odeurs qui pourrait nuire à l'environnement est interdite (ex : groupe électrogène).

### **7.3 – Entretien – Réparation – Sécurité**

Dans un souci d'hygiène et de sécurité, ainsi que d'esthétique, le matériel, les équipements et les bâtiments devront constamment être maintenus en parfait état de propreté et de fonctionnement.

L'Occupant sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, toute remise en état ou adaptation du bâtiment; que cela soit rendu nécessaire par l'évolution de la législation et par l'usure due à l'utilisation normale du bâtiment. Dans le cas contraire, le contrat sera résilié d'office.

L'Occupant devra souscrire ses propres abonnements pour tous les fluides : eau, gaz et électricité.

L'Occupant doit veiller au bon état des concessions d'eau, de gaz et d'électricité et ne pourra pas invoquer la responsabilité de la Commune si le service de l'eau, du gaz et de l'électricité venait à être interrompu pour quelque cause que ce soit. Il veillera en outre en période de froid, à la fermeture du compteur d'eau pour éviter la gelée et sera responsable de toute détérioration qui pourrait résulter de sa négligence à cet égard.

L'Occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Commune tout fait quel qu'il soit, notamment tout dommage susceptible de porter préjudice au domaine public, et/ou aux droits de la Commune et dont il aura eu connaissance.

L'Occupant ne pourra invoquer la responsabilité de la Commune en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les locaux visés par la présente convention.

#### **7.4 – Provision pour Grosse Rénovation**

A compter de la 6<sup>ème</sup> année d'occupation, l'Occupant devra constituer une provision pour grosse réparation pour un montant de 3 898€ par an.

Cette provision sera reversée à la commune dans les mêmes conditions que la redevance. Elle sera révisée annuellement en application de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

#### **7.5 – Fluides**

La salle de découpe est entièrement indépendante. L'Occupant devra souscrire à tous les contrats nécessaires.

#### **7.6 – Travaux**

##### **7.6.1 – A la signature de la convention**

L'Occupant pourra procéder aux travaux d'aménagement prévus lors des négociations et annexé au présent contrat étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Commune.

##### **7.6.2 – En cours d'exécution de la convention**

L'Occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la Commune, à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires y compris pour les équipements de production d'énergie renouvelable, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la Commune.

Si l'Occupant souhaite installer des équipements de production d'énergie renouvelable, il devra en faire la demande écrite à la commune.

Tous travaux éventuels devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

L'Occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier de toutes ces informations à première demande écrite de la Commune.

Dans le délai de quinze jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la Commune, auquel sera jointe une série de plans d'exécution et notices de sécurité.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront la propriété de la Commune, sans aucune indemnité à sa charge. L'Occupant sera tenu de fournir dès réception des travaux l'ensemble des plans et notices techniques afférents aux dits travaux et ouvrages.

La Collectivité conserve la possibilité de réaliser tous travaux et aménagements sur le site.

##### **7.6.3 – A l'issue de la Convention**

L'Occupant reste propriétaire des équipements et des immobilisations dissociables du bâti.

Les immobilisations amorties non dissociables du bâti deviendront la propriété de la Commune. Si, à la fin du contrat, des immobilisations ne sont pas amorties, le Propriétaire pourra engager des négociations avec l'Occupant en vue du rachat.

### **7.7 - Droit de contrôle et de visite par la Commune**

La Commune pourra à tout moment exiger la fourniture des pièces législatives, réglementaires ou posées par la présente convention, nécessaires à l'activité de l'Occupant, afin d'en vérifier l'exactitude.

Par ailleurs, les services de la Commune peuvent effectuer des visites sur place en vue d'effectuer un contrôle du bon respect des règles édictées par la présente convention.

### **Article 8 - Destruction des lieux**

Si les locaux occupés viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

### **Article 9 - Prescriptions particulières**

L'Occupant s'oblige à :

1. Ne pas placer d'enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité, sans l'autorisation expresse du Propriétaire;
2. Maintenir les espaces de vente propres, de nettoyer le site des déchets, détritiques et papiers liés à son activité ;
3. Respecter les prescriptions de l'arrêté du 8 octobre 2013 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entrepôt et de transport de produits et denrées alimentaires autres que les produits d'origine animale et les denrées alimentaires en contenant et de se soumettre aux contrôles sanitaires effectués par le propriétaire ou les services vétérinaires de la Préfecture ;

L'Occupant s'engage également à favoriser une bonne entente avec les autres occupants de l'outil. Une convention sera conclue entre la ville de Gap, et les futurs exploitants de l'abattoir et de la salle de découpe pour l'utilisation et l'entretien des parties communes.

Au plus tard à la mise en exploitation des locaux, l'Occupant doit avoir satisfait aux respects des normes techniques et sanitaires, et assurer le respect de toutes obligations réglementaires auxquelles l'établissement et son exploitation sont soumis conformément à la législation en vigueur.

Ceci concerne notamment :

- Autorisations sanitaires (agrément, plan de maîtrise sanitaire, transport, etc ...)
- Autorisation au titre des Installations Classées pour la protection de l'Environnement
- Autorisation spéciale de rejet d'effluents non-domestiques au réseau public d'assainissement
- Obligations au titre du code du travail
- Obligations en matière d'hygiène et sécurité

### **Article 10 - Assurances**

L'Occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait du local, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés de

l'Occupant, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des tiers, les explosions.

L'Occupant devra fournir au Propriétaire dès la signature de la présente convention toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus.

L'Occupant devra déclarer immédiatement au Propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'Occupant par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Propriétaire, la présente convention valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

### **Article 11 - Cession - Sous-location**

Il est interdit à l'Occupant de céder son droit d'occupation, de sous-louer ou de prêter les lieux occupés, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Propriétaire.

L'Occupant demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire du paiement des redevances pour Occupation du Domaine Public et autres charges et taxes ainsi que de l'exécution des clauses et conditions de la présente convention.

La présente convention ne pourra en aucun cas être intégrée par l'Occupant à son fonds de commerce.

Toute cession consentie en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Propriétaire et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution de la convention dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

### **Article 12 - Redevance d'occupation**

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance de 16.892€ par an sur 25 ans.

Le montant dû sera facturé semestriellement à terme échu dès la date d'entrée dans les lieux.

La redevance sera révisée annuellement en application de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) à la date anniversaire d'entrée dans les lieux.

### **Article 13 – Régime fiscal**

Tous les impôts locaux et de production liés à l'exploitation de l'abattoir (taxes foncières, CFE, CVAE, Impôt sur les sociétés...), quels qu'ils soient et quel qu'en soit le redevable légal, sont à la charge de l'occupant. La taxe foncière est calculée au prorata de la surface en m<sup>2</sup> de la salle de découpe.

L'Occupant s'engage, pendant toute la durée du contrat, à se conformer aux lois et règlements relatifs aux obligations fiscales lui incombant tant au titre des déclarations que du paiement des impôts et taxes qui sont à sa charge.

L'Occupant s'engage à supporter toute fiscalité nouvelle légalement instituée, ainsi que toute variation des taux d'imposition qui pourrait survenir au cours de l'exécution du contrat. Les stipulations financières du présent chapitre sont réputées tenir compte de l'ensemble de ces impôts et taxes en vigueur à la date d'effet du contrat.

### **Article 14 – Clause résolutoire**

La convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties en cas de non-respect de

l'une ou plusieurs clauses de la présente convention ou des lois ou règlements.

L'Occupant aura la possibilité de résilier la présente convention avant son terme par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Propriétaire en respectant un préavis de 4 mois. Dans ce cas, il devra s'acquitter d'une indemnité correspondante à la redevance mensuelle indiquée à l'article 14 du présent contrat. Le Propriétaire pourra alors conventionner avec un autre occupant pour assurer l'exécution de l'activité.

#### **Article 15 - Fin de l'occupation**

A la fin de l'occupation, l'Occupant devra quitter les locaux.

Le titulaire de l'autorisation d'occupation du domaine public, en vertu du droit applicable, ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de son autorisation. En conséquence, sauf renouvellement expresse conclu par voie écrite, l'Occupant devra évacuer le domaine public dès la fin de la durée de la présente convention.

Trois mois au minimum avant la fin prévue de la convention, la Commune et l'Occupant prennent contact pour établir les modalités de libération des lieux. L'ensemble des équipements installés resteront la propriété de l'Occupant. Les travaux réalisés ne pouvant être retirés deviendront la propriété du Propriétaire.

Dans le cas où l'Occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de grande instance de GAP.

#### **Article 16 - Modification de la convention**

La présente convention pourra être modifiée par un avenant écrit.

#### **Article 17 - Litige**

Les parties s'engagent à chercher une solution amiable à tout différend qui pourrait naître de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de MARSEILLE, seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution de la présente convention.

Fait à \_\_Gap\_\_\_\_\_

En \_\_Deux\_\_ exemplaires (*autant d'exemplaires qu'il y a de parties à la convention*).

Le \_\_\_\_\_

La Commune de Gap (Propriétaire)  
Le Maire,  
Roger DIDIER

L'Occupant,

