

Bail dérogatoire (de courte durée)

entre
LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES - CÔTE VERMEILLE - ILLIBÉRIS
et
EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer

Entre les soussignés :

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES - CÔTE VERMEILLE – ILLIBÉRIS (CC-ACVI), Etablissement Public de Coopération Intercommunale, identifié au SIREN sous le N°200 043 602 000 16, domiciliée au 3 impasse de Charlemagne B.P 90103, 66704 ARGELÈS-SUR-MER Cedex, ci-après dénommée « la Communauté » représentée par son 1^{er} Vice-Président, Monsieur Raymond PLA,
Ci-après dénommée « la CC ACVI »

D'une part,

Et :

L'Etablissement public local Institut Régional de sommellerie (IRS) Sud de France, Campus de Banyuls-sur-Mer, identifié au SIREN sous le N° 200 100 71700012, domicilié Chemin du Mas Reig, 66 650 Banyuls-sur-Mer, ci-après dénommé « l'occupant », représenté par son Président, Monsieur Antoine PARRA,
Ci-après dénommé « l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Préambule :

« Le mas Reig » aussi dénommé « Le pôle de valorisation vitivinicole de Banyuls-sur-Mer » est un équipement géré par la Communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérès. Il est un outil au service du développement économique des 15 communs membres. La Communauté de communes a signé, en 2022, un bail emphytéotique de 99 ans pour l'occupation de ce bien qui relève aujourd'hui de son domaine privé¹.

¹ Art. L2211-1 CGPPP: « Font partie du domaine privé les **biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1,** qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1er du livre 1er.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et **des biens immobiliers à usage de bureaux**, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public. »

Bâti en 1206, haut lieu historique du cru Banyuls, le site a été entièrement rénové pour accueillir le pôle d'excellence vitivinicole de Banyuls-sur-Mer, articulé autour d'un bâtiment toutes fenêtres ouvertes sur la mer et de magnifiques terrasses tournées, quant à elles, vers les vignes plantées sur les schistes noirs au flanc des collines des alentours.

Le présent bail dérogatoire concerne : les salles de cours, les laboratoires d'analyse sensorielle, la cuisine pédagogique, le restaurant d'application et l'atelier de mixologie (bar).

Ce bâtiment a pour vocation d'aider à la promotion des vins et appellations présents sur le territoire de la CC ACVI en fournissant des espaces de travail destinés à former de futurs professionnels qui pourront par la suite faire connaître les produits viticoles du terroir.

A cette fin, l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer pourra bénéficier de services adaptés pendant une période déterminée :

- ▶ Un bureau partagé meublé ;
- ▶ Des services communs : salle de réunion, reprographie, espace détente, téléphonie et internet très haut débit, ...

ARTICLE 1 - Désignation et consistance des espaces loués

« Le pôle de valorisation vitivinicole de Banyuls sur Mer » est situé chemin du Mas Reig, 66650 à Banyuls-sur-Mer. Il s'agit d'un bâtiment composé de 5 niveaux. Seuls les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont concernés par la présente convention d'occupation.

1^{er} ETAGE :

SALLE COLLIOURE : 46 m²

19 paillasses plus le pupitre de dégustation pour le formateur
20 tabourets
1 vidéo projecteur

SALLE BANYULS : 38 m²

15 paillasses plus le pupitre de dégustation pour le formateur
16 tabourets
1 paper-board numérique

2^{ème} ETAGE :

SALLE BANYULS GRAND CRU : 46 m²

9 tables modulables
17 chaises
1 vidéo projecteur

SALLE CÔTE VERMEILLE : 35 m²

7 tables modulables
13 chaises
1 paperboard numérique

3^{ème} ETAGE :

BAR : 24 m²

Machine à glaçons
Lave verres
Rangements
Vitrine réfrigérée
7 fauteuils
2 mange-debout

RESTAURANT D'APPLICATION : 37 m²

4 tables rondes
16 chaises
1 buffet

CUISINE PEDAGOGIQUE : 40 m²

Four mixte électrique
Fourneau central avec plaques à induction
Hotte centrale
Caisson de ventilation
Armoires de réfrigération (2 positives et une négative)
Salamandre électrique
Cave à vin
Divers ustensiles et robots

Quant aux parties désignées ci-dessous, l'occupation est gratuite :

Parties communes

L'accès à l'espace reprographie
Espace détente
L'accès à des sanitaires

En Extérieur

Places de stationnement et terrasses

ARTICLE 2 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés.

ARTICLE 3 – Destination

Les locaux mis à disposition sont destinés à l'usage de formation par l'occupant.

ARTICLE 4 – Le matériel, le mobilier

Les salles de formation sont mises à disposition avec divers matériels et/ou mobiliers présents sur place désignés dans la liste ci-dessus.

ARTICLE 5 – Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de 1 an à compter du 01/10/2023. Après cette période, il se renouvelle annuellement par tacite reconduction sur une période maximale de 3 ans. A l'issue de cette période, les reconductions pourront voir leurs conditions tarifaires évoluer en fonction des résultats de l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer. Le cas échéant, il appartiendra aux parties de se rapprocher en vue de négocier les termes d'un nouveau bail.

ARTICLE 6 – Tarifs et contreparties

L'EPL IRS Campus de Banyuls sur Mer loue à la CC ACVI des salles de formation selon les tarifs votés en conseil communautaire par délibération n°DL2022-0187 lors de la séance du 17 octobre 2022

Il est convenu entre les parties que, jusqu'au 31.03.2024, l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer bénéficiera d'une totale gratuité des locaux.

En contrepartie de la proposition tarifaire (tarif régulier dégressif), l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer s'engage à réaliser des formations sur site de façon régulière et/ou à ouvrir certain(e)s de ses ateliers / formations aux entrepreneurs du territoire (tous secteurs d'activités et statuts juridiques confondus).

Lors des formations, les produits associés à l'activité vitivinicole du territoire de l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer devront être systématiquement mis en avant dans les programmes afin d'asseoir les connaissances des professionnels en formation.

Différents formats peuvent être proposés : atelier de formation, information collective, soirée de club de chefs d'entreprises, conférence, webinaire, parrainage, formation à l'inscription en ligne, partage d'outils, délocalisation de formations du catalogue, remise de récompense / titre...

L'objectif fixé étant l'organisation de 8 animations minimum par an.

ARTICLE 7 – Planning d'occupation

La CC ACVI met à disposition de l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer les salles de formations en fonction d'un planning prévisionnel. Ce planning doit être connu le plus tôt possible.

En dehors des plages réservées à l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer, les salles pourront être utilisées par d'autres prestataires.

Sur demande et après réservation, l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer pourra organiser des actions collectives en dehors de ces horaires d'ouverture au public.

ARTICLE 8 – Obligations de l'occupant

L'EPL IRS Campus de Banyuls sur Mer s'engage :

- A respecter la destination des locaux conformément à l'objet mentionné à l'article 3 du présent bail ;
- A user paisiblement des locaux, à ne pas les dégrader par ses agissements, omissions ou par ceux des personnes accueillies ;
- A maintenir dans un bon état d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels et aménagements qui y sont compris.

ARTICLE 9 – Obligations de la Communauté de communes

La CC ACVI s'engage :

- A délivrer à l'occupant des locaux en bon état d'usage et de réparations et les équipements en bon état de fonctionnement ;
- A prendre à sa charge l'entretien courant des locaux ainsi que le ménage.

ARTICLE 10 – Gros travaux et réparations locatives

La CC ACVI s'engage à maintenir le local en état de servir à l'usage prévu par le bail en effectuant les grosses réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du local mis à disposition.

L'occupant n'est en aucun cas autorisé à effectuer des modifications ou aménagements du local mis à disposition.

ARTICLE 11 – Charges

La CC ACVI prend en charge les contrats de fourniture de fluides, de chauffage de génie climatique et de nettoyage.

La CC ACVI met à disposition de l'occupant une connexion internet, ainsi qu'une ligne téléphonique fixe.

Un jeu de clés (porte d'entrée et bureau) sera remis à l'occupant par la collectivité.

Un forfait mensuel pourra être demandé à l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer pour couvrir ces charges en sus du loyer.

ARTICLE 12 – Assurance

Lesdits locaux sont actuellement garantis par un contrat « global » (dommages aux biens et responsabilité) conclu par la Communauté. Elle s'engage à notifier à son assureur l'utilisation par l'EPL IRS Campus de Banyuls sur Mer, du local objet de la présente convention, l'EPL IRS Campus de Banyuls-sur-Mer s'engageant de son côté à en faire la déclaration auprès de son assureur (risque incendie, risque d'explosion, risque de vol, dégâts des eaux, etc...) pour garantir la partie mise à disposition.

ARTICLE 13 – Régime juridique et juridiction compétente en cas de litige

Le présent bail relève du régime juridique du louage de choses des articles 1709 et suivants du Code civil. En cas de difficulté d'exécution, les parties s'engagent à tenter de trouver une issue amiable. Si une telle issue n'est pas possible, la juridiction compétente est le tribunal judiciaire de PERPIGNAN.

Fait à Argelès-sur-mer, le

Le 1^{er} Vice-Président de la
Communauté de communes
Albères - Côte Vermeille - Illibéris

Raymond PLA

Le Président de
L'Institut régional de sommellerie (IRS)
Sud de France

Antoine PARRA