PROJET

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Terrain nu

Parcelles cadastrées section O n° 406p-408-413

Commune de LA RAVOIRE

CONVENTION ENTRE :

La communauté d'agglomération GRAND CHAMBERY, domiciliée 106 allée des Blachères - 73000 CHAMBERY, représentée par Monsieur Michel DYEN, vice-président, dûment habilité à la signature de la présente convention par décision n°….. ……..en date du 2 mai 2019.

Désignée ci-après par « l'agglomération »,

ET :

La SCI LUTESS
immatriculée au registre du commerce et des société de Chambéry sous le numéro 806 615 157 et dont le siège social est situé 74 chemin du Morraz Dessus – 73 000 CHAMBERY représentée par son gérant Monsieur Yvan JEANMASSON.

Désignée ci-après par « l'occupant »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La communauté d'agglomération Grand Chambéry est propriétaire d'un délaissé de foncier lié à l'aménagement d'une extension du parc d'activités économiques de La Villette sur la commune de La Ravoire. Ce foncier est situé Rue du Clapet, lieu-dit Sous la Villette sur la commune de La Ravoire, et est cadastré section O n° 406-407-413 pour une superficie cadastrale totale de 955 m².

La SCI LUTESS a sollicité Grand Chambéry par courrier en date du 1er avril 2019 qu'une partie de ce délaissé de foncier lui soit loué dans l'objectif d'aménager des places de stationnement pour les véhicules de ses salariés.

La location de terrain nu relève du droit commun du louage des articles 1709 et suivants du code civil.

Ceci exposé, l'agglomération et la SCI LUTESS ont établi ainsi qu'il suit les conditions de la convention, objet des présentes :

PROJET

ARTICLE 1 – OBJET (voir annexe 1 – extrait cadastral)

L'agglomération, par les présentes, met à la disposition de l'occupant les parties de parcelles située à La Ravoire, Rue du Clapet, ci-après désignées :

- Pour le stationnement de véhicules :
  Les parties de parcelles cadastrée section O numéro 406p-408p-413, d'une superficie d'environ 250 m² conformément au plan joint (annexe 2- découpage foncier).

Les biens considérés restent la propriété de l'agglomération, aucun droit réel n'est conféré à l'occupant même en cas de travaux réalisés par elle.

ARTICLE 2 – DUREE – RENOUVELLEMENT - RESILIATION

La présente convention est consentie et accepté pour une durée de huit ans qui débute le 1er mai 2019 et se terminera le 30 avril 2027.

La présente convention sera ensuite renouvelée par tacite reconduction par période de 12 mois.

Avant cette échéance, la convention pourra prendre fin par la volonté de l'occupant par simple envoi d'une lettre en recommandé avec accusé de réception sous réserve d'un délai de préavis de trois mois à compter de la réception de ladite lettre par l'agglomération à la convention.

La résiliation par l'agglomération pourra également avoir lieu à tout moment, après une mise en demeure, si l'occupant ne tient pas ses engagements notamment en matière de paiement des loyers, travaux, d'assurance, d'entretien, ou si l'occupant cessait ou modifiait ses activités.

L'occupant reconnait expressément que la présente convention ne lui confère aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir sur les parties de parcelles mises à disposition, lorsque celles-ci seront reprises par l'agglomération.

ARTICLE 3 – ASTREINTE

Au cas où, à l'expiration de la convention, soit par reprise des parcelles, soit par résiliation judiciaire, tous les délais de préavis et de procédure écoulées, l'occupant se maintiendrait sur place, sans l'accord express de l'agglomération, l'occupant s'engage d'ores et déjà à verser à l'agglomération à titre de pénalité, une indemnité de 200 euros par jour, jusqu'à complète libération de la parcelle.

ARTICLE 4 – DESTINATION – CHARGES ET CONDITIONS

Les lieux auront un usage exclusif de stationnement de véhicules légers et utilitaires à l'exclusion de tout autre usage. Il est notamment strictement interdit tout stockage de matériaux, palettes, etc.

L'agglomération autorise l'occupant :
- à clôturer les parties de parcelles mises à disposition,
- à aménager celles-ci afin de permettre le stationnement de véhicules. Les revêtements utilisés pour les places de stationnement devront restés perméables (type sablé et non pas en enrobé),
- à poser une barrière d'accès qui ne devra en aucune manière déborder sur le domaine public.

Ces travaux se feront à la charge financière exclusive de l'occupant et sous son entière responsabilité.

Avant tous travaux de quelque nature que ce soit sur le domaine public, l'occupant devra solliciter et obtenir une permission de voirie.

L'occupant sera responsable de l'intégrité des biens mis à disposition et devra prendre toutes les mesures utiles afin d'éviter les intrusions de personnes non autorisées. En cas d'occupation illicite des lieux, l'occupant aura la responsabilité d'engager dans les meilleurs délais toute procédure judiciaire

PROJET

utile en vue de l'expulsion des occupants sans droits, ni titres. En cas d'inaction de l'occupant, l'agglomération se réserve le droit, après mise en demeure restée sans effet dans les 8 jours de la réception de la LRAR, de mener une procédure aux frais de l'occupant.

Lors de leur départ, l'occupant s'engage à remettre en état initial la parcelle selon les prescriptions établies par l'agglomération. Les parties de parcelles devront être rendues libre de tout encombrement divers.

ARTICLE 6 – LOYER – CHARGES- DEPOT DE GARANTIE

La présente mise à disposition est respectivement consentie par l'agglomération et acceptée par l'occupant moyennant les conditions financières précisées ci-dessous :

6.1. Loyer

Le loyer annuel est fixé à un montant de mille cinq cent euros (1 500 euros).

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

L'occupant s'engage à payer son loyer et accessoires auprès du Service des Finances de l'agglomération, par prélèvement bancaire ou chèque libellé au nom de la Trésorerie Principale de Chambéry, une fois par an, avant le 30 juin de chaque année et pour la première fois avant le 30 juin 2019. Pour l'année 2019, le loyer, calculé au prorata des mois d'occupation, s'élèvera à mille euros (1 000 €)

En cas de non-paiement à échéance ou dans le délai spécifié du loyer ou de toute autre somme due par l'occupant en vertu de la présente convention, il sera dû à l'agglomération de plein droit et un mois après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard calculé sur la base de 12% par an.

Le paiement de cet intérêt de retard ne privera pas l'agglomération du droit de faire jouer la clause résolutoire prévue ci-après.

6.2. Révision du loyer

L'occupant et l'agglomération conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires pour les activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de base pour cette indexation du loyer est celui du 4éme trimestre de l'année 2018 (ILAT valeur 113,30). L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, l'occupant sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des référés de Lyon à la requête de la partie la plus diligente. L'avis de l'expert liera irrévocablement les parties.

Les frais d'expertise seront supportés pour moitié par les deux parties.

6.3. Charges – impôts - taxes

Néant

PROJET

6.4. Dépôt de garantie

Néant

ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX (Annexe 3)

L'occupant occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature des présentes. Afin de le constater, il sera effectué un état des lieux contradictoire. Ce document est annexé aux présentes.

L'occupant confirme avoir une parfaite connaissance des lieux loués pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes. En conséquence, il ne pourra être intentée par l'occupant aucune action fondée sur le non-respect de l'obligation de délivrance de l'agglomération tant lors de la prise d'effet de la présente convention qu'au cours de son exécution.

ARTICLE 8 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

8.1. Etat des servitudes, risques et d'information sur les sols (Annexe 4)

Le bien loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvés, et dans une zone de sismicité moyenne, l'agglomération remet à l'occupant qui le reconnait un état des servitudes, risques et d'information sur les sols établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

Ce document est annexé aux présentes.

8.2. Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique

L'agglomération précise que le bien loué n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, par application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 9 - ASSURANCES

L'occupant jouira des biens qui lui sont mis à disposition en bon père de famille conformément à sa destination ci-dessus définie.

En conséquence, l'occupant devra souscrire une police d'assurance pour la couverture de tous les risques découlant de son occupation, dont il devra fournir une attestation à l'agglomération.
L'occupant demeure responsable de tous les accidents ou incidents survenant sur les parties de parcelles du fait de son occupation.

L'occupant renonce à tous recours contre l'agglomération pour tout sinistre pouvant survenir sur le site mis à disposition (dommage aux biens, responsabilité civile,…).

ARTICLE 10 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

10.1. Jouissance des lieux

L'occupant s'engage vis-à-vis de l'agglomération à jouir des lieux loués raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait de l'occupant, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

A ce titre, l'occupant répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement l'agglomération de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous

PROJET

peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour l'agglomération de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, l'occupant devra rembourser à l'agglomération toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par l'occupant.

Par ailleurs, l'occupant exercera directement, sans recours contre l'agglomération, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'occupant ne pourra rien réclamer au l'agglomération, tous les droits de la dite association étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués, l'agglomération renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, l'agglomération n'assumant aucune obligation de surveillance.

10.2. Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances

L'occupant devra se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité.

Il fera son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Au cas où l'agglomération aurait à payer certaines sommes du fait de 'l'occupant, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

10.3. Contrats d'abonnement

L'occupant souscrira à ses frais exclusifs tous les contrats d'abonnement à l'électricité ou autres. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

10.4 Interdiction de changer la forme des lieux loués

L'occupant s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

10.5 Garantie des vices cachés

Il est expressément convenu entre les parties que l'agglomération ne garantira pas l'occupant contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

10.6 Visite des lieux

L'occupant devra laisser l'agglomération, son représentant, son architecte, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir l'occupant au moins une semaine à l'avance.

10.7 Impôts et taxes

L'occupant devra acquitter tous les impôts, contributions, droits, taxes, redevances et participations financières, fiscales et parafiscales, auxquels il est et sera assujetti au titre de ses activités.

La taxe foncière sera prise en charge par l'agglomération.

PROJET

10.8 Destruction de l'immeuble loué

Si les biens loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de l'agglomération, la présente convention serait résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil mais sans préjudice pour l'agglomération de son droit éventuel contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

10.9 Gardiennage

L'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des biens entreposés sur les lieux loués, l'agglomération ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements de mobilier, matériel, et autres objets ou documents, ou dommages causés aux aménagements dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués.

ARTICLE 11- RESTITUTION DES LIEUX

Lors de son départ, l'occupant s'engage à remettre en état le terrain selon les prescriptions établies par l'agglomération, et notamment à retirer la clôture et la barrière qui seront installées.

ARTICLE 12 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une acceptation tacite du propriétaire, une modification ou suppression des clauses et conditions de la présente convention.

ARTICLE 13 - CESSION, SOUS-LOCATION

Il est strictement interdit à l'occupant de substituer qui que ce soit dans la jouissance des lieux loués même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession, que ce soit à titre payant ou gratuit.

ARTICLE 14 – STIPULATIONS DIVERSES

14.1. Clause résolutoire

A défaut du remboursement des frais, taxes, impositions, charges ou prestations, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions de la présente convention ou des obligations imposées à l'occupant par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'agglomération sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de CHAMBERY, pour obtenir l'expulsion des lieux loués de l'occupant ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge de l'occupant.

14.2 Restitution des lieux

Quel que soit le motif de la cessation de la mise à disposition, l'occupant devra quinze jours avant la fin de la convention, informer l'agglomération de la date de son déménagement.

L'occupant ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès de l'agglomération de la totalité des diverses charges lui incombant.

PROJET

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu de la présente convention. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la partie défaillante.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

14.3 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun de l'occupant et de l'agglomération et fait élection de domicile en son siège social respectif mentionné en entête des présentes.

Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de toute modification d'adresse intervenant au cours de la convention par rapport à celle indiquée en tête des présentes.

Fait à CHAMBERY, en trois exemplaires, le ……..
en 3 exemplaires

Le propriétaire GRAND CHAMBERY	L'occupant La SCI LUTESS
Michel DYEN	Yvan JEANMASSON

ANNEXES :

- Annexe 1 : Localisation du bien – extrait cadastral
- Annexe 2 : plan découpage du foncier
- Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée
- Annexe 4 : Etat des servitudes, risques et d'information sur les sols

PROJET