

Commune : Chambéry Opération : Secteur Alsace-Lorraine Garibaldi Code : A16-295-10
Affaire suivie par : Vincent JULLIEN

**CONCESSION D'USAGE TEMPORAIRE
D'UNE RESERVE FONCIERE BATIE
à usage Professionnel**

Article L221-2 du code de l'urbanisme

Entre les soussignés

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE, en abrégé EPFL de la Savoie, relevant des dispositions de l'article L.324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont le siège social est situé 25 Rue Jean Pellerin 73000 CHAMBERY identifié sous le numéro SIRET 487 899 056 00047 ; représenté par son Directeur Général M. Philippe POURCHET.

Ci-après dénommé « le concédant », d'une part,

Et

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND CHAMBERY dont le siège social est situé au 106 Allée des Blachères - 73000 CHAMBERY identifié sous le numéro SIRET 200 069 110 00019 ; représentée par son Président M. Thierry REPENTIN.

Ci-après dénommé « le concessionnaire », d'autre part, qui reconnaît avoir pris connaissance de l'article L221-2 du Code de l'urbanisme, lequel dispose :

« La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion en bon père de famille.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive. »

En conséquence, LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHAMBERY reconnaît expressément avoir été avisée qu'elle ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux lorsque l'immeuble sera repris en vue de son utilisation définitive.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le concessionnaire a sollicité l'EPFL afin qu'une concession d'usage temporaire lui soit accordée sur tout ou une partie de ce tènement dans l'attente de leur utilisation définitive.

Préalablement aux conventions objet des présentes, le concédant rappelle qu'il s'est rendu acquéreur, en application de l'article L221-1 du code de l'urbanisme, du tènement susvisé constituant les réserves foncières qui lui sont nécessaires dans le cadre du renouvellement urbain de l'ensemble du secteur « centre nord »

La présente concession à usage temporaire n'est pas soumise au statut des baux commerciaux au visa tant de l'article L145-5-1 du Code de Commerce

Le concédant est propriétaire d'un immeuble sis sur la commune de Chambéry selon relevé ci-dessous :

Localisation	Référence cadastrale	Adresse	Surface (m ²)	Nature cadastrale	Zonage
Chambéry	BZ208	43 Rue Charles Pravaz	903 m ²	Sols	UCA
Total			903 m²		

CONCESSION

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE

Le Directeur de l'EPFL de la Savoie autorise le concessionnaire à occuper à **titre précaire et révocable** l'immeuble dont la désignation suit :

- ↳ **Un bâtiment d'une surface totale de 457,39 sis au 43 rue Charles Pravaz – 73000 Chambéry à usage professionnel (bureaux).**



Tel, au surplus, que cet immeuble existe sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le concessionnaire déclarant bien le connaître.

Le concessionnaire reconnaît expressément le caractère provisoire, précaire et révocable de l'occupation sollicitée, qui n'est pas soumise aux dispositions du décret du 30 septembre 1953. Il s'engage à libérer les lieux, sans indemnité, à la première requête de l'EPFL de la Savoie.

ARTICLE 2 : DESTINATION

Le concessionnaire ne pourra pas affecter ses locaux à un autre usage que celui prévu à ladite concession.

ARTICLE 3 : DUREE DE CONCESSION

La présente concession est consentie à titre essentiellement précaire et de simple tolérance à compter du **01/01/2025**, pour une durée de 25 mois, pour se terminer le **15/02/2027** (*date prévisionnelle de fin de portage*) sans faculté de prorogation, le concessionnaire devant impérativement avoir libéré les lieux à la date ci-dessus convenue.

ARTICLE 4 : REDEVANCE

La présente concession est conclue, compte tenu de son caractère précaire et révoquant, moyennant une redevance mensuelle de **2 500 euros** (exonérée de la TVA selon l'article 261 D 2° du CGI) payable d'avance à l'EPFL de la Savoie le 10 de chaque mois.

Cette redevance est révisable chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers en vigueur publié par l'I.N.S.E.E. (**valeur de l'indice au 1^{er} trimestre 2024 : 135,13 – valeur de référence du loyer mensuel : de 2 500 €**). Cette révision interviendra le 1^{er} du mois de la date anniversaire citée à l'article 3.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les intérêts au taux légal courront de plein droit au profit de l'EPFL de la Savoie, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

Pour le calcul de ces intérêts, tous les mois sont comptés pour trente jours et les fractions de mois sont négligées.

En cas de difficulté avec le concessionnaire, l'EPFL de la Savoie pourra procéder à son expulsion, sans que les offres ultérieures de payer des indemnités échues ou l'exécution postérieure des stipulations non observées puissent arrêter l'effet des mesures prévues ci-dessus.

ARTICLE 5 : CHARGES

En sus de la redevance, le concessionnaire acquittera les charges locatives afférentes au bien loué et **de la taxe foncière au prorata de la surface louée.**

Le concessionnaire fera son affaire personnelle des contrats liés à la fourniture des fluides (eau, gaz, fuel, électricité...) ainsi qu'au téléphone, et d'une manière générale de tous les abonnements, taxes et consommations liés à l'occupation des locaux mis à sa disposition.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE

A titre conservatoire, le concessionnaire devra verser par chèque lors de la signature des présentes la somme de **2500 €** égale à 1 mois de l'indemnité d'occupation ci-dessus hors droits et taxes pour garantir l'exécution de ses obligations locatives et notamment la restitution en bon état des lieux loués et de leurs équipements, ainsi que le paiement de toutes les sommes restant dues au concédant ou dont ce dernier pourrait être tenu en lieu et place du concessionnaire.

Cette somme sera remboursée sans intérêt dans les 2 mois suivant le départ effectif du concessionnaire, après rétention, si nécessaire et sur justificatifs, des sommes dues par le concessionnaire, comme sus indiqué.

Le dépôt de garantie ne pourra servir de prétexte au concessionnaire pour retarder le paiement complet de son indemnité d'occupation et des charges à chaque échéance, ni être affecté au règlement des dernières indemnités, lorsque la concession prendra fin.

ARTICLE 7 : ETAT DES LIEUX

- Le concessionnaire prend l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans pouvoir, d'aucune manière, se retourner contre l'EPFL de la Savoie pour quelque cause que ce soit. Il s'engage à laisser l'EPFL de la Savoie visiter l'immeuble en vue d'en constater l'état et de vérifier que sa destination est bien respectée. Néanmoins, un relevé du compteur EDF sera effectué à l'entrée dans les lieux.
- Il sera établi un état des lieux par l'EPFL de la Savoie, qui sera signé contradictoirement avec le concessionnaire, en même temps que la présente concession ou que la remise des clés et qui sera annexé aux présentes. Il sera procédé de même lors de la libération des locaux.

ARTICLE 8 : SOUSCRIPTION D'UNE POLICE D'ASSURANCE

Pour sauvegarder les intérêts de l'EPFL, le concessionnaire s'engage à lui fournir une attestation de police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, ainsi que le recours des tiers, le jour de la prise d'effet de la concession (cf. article 3). Par la suite, le concessionnaire s'engage à produire une attestation à jour auprès de l'EPFL de la Savoie et justifier du paiement régulier des primes et cotisations sur simple demande.

Le concessionnaire renonce à exercer son droit de recours éventuel contre l'EPFL de la Savoie et s'engage à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation.

Par le seul fait de la présente concession, l'EPFL de la Savoie sera subrogé dans tous les droits de l'assuré en cas d'incendie et pourra notifier à la compagnie d'assurance, aux frais de l'assuré, les actes nécessaires pour faire produire ses effets à cette subrogation.

ARTICLE 9 : CESSION ET SOUS-LOCATION

En raison du caractère essentiellement précaire et révocable de la présente concession, le concessionnaire s'interdit expressément de céder les droits qu'il en tient et de sous louer tout ou partie de l'immeuble sur lequel elle porte.

En dérogation de l'article 1742 du code civil, en cas de décès du concessionnaire, cette concession, étant établie intuitu personae, ne sera aucunement transmissible aux ayants droit et ayants cause de ce dernier et sera résiliée de plein droit sans autres formalités. La présente concession sera résiliée de plein droit si le concessionnaire se substitue une autre personnalité morale sans l'autorisation expresse de l'EPFL de la Savoie.

En cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'activité du concessionnaire, cette concession sera résiliée de plein droit et ne pourra pas être incluse dans l'actif patrimonial, cette dernière ne relevant pas du statut sur les baux commerciaux.

ARTICLE 10 : TRAVAUX-ENTRETIEN ET REPARATION

Le concessionnaire s'engage à maintenir les locaux en bon état d'entretien et à assurer toutes les réparations locatives, même celles résultant de l'usure et de la vétusté.

Ces réparations seront effectuées par le concessionnaire au fur et à mesure de leur utilité, mais sans qu'il soit nécessaire que l'EPFL de la Savoie recourt à une mise en demeure préalable.

Il ne pourra rien modifier dans la disposition des lieux loués sans une autorisation préalable et écrite de l'EPFL de la Savoie.

L'installation ou le changement du mode de chauffage ne pourra s'effectuer sans l'autorisation expresse de l'EPFL de la Savoie, ladite installation devant concorder avec les possibilités techniques de l'immeuble, découlant du mode de construction.

Le concessionnaire s'engage à souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels concernant le chauffage au gaz (brûleurs, etc.) et en justifier à la première demande au concédant.

Le concessionnaire supportera toutes les dépenses liées à son installation dans les lieux en particulier les droits de raccordement ou de branchement qu'il paiera directement aux services concessionnaires. S'ils étaient pris en charge par l'EPFL de la Savoie, le concessionnaire s'engage à les rembourser sur présentation des justificatifs.

L'entretien, la location du compteur individuel et la consommation d'eau sont à la charge du concessionnaire qui souscrira tous les abonnements à son nom, même pour l'électricité, le gaz et le téléphone.

En cas d'engorgement dans les parties communes des canalisations, le concessionnaire sera tenu de contribuer proportionnellement à son indemnité d'occupation, au coût des travaux de remise en état de la tuyauterie et des installations, sauf détermination de l'auteur des dommages.

Au cas où, par la suite de plaintes ou d'intervention directe, la commission d'hygiène obligerait le concédant à des essais, des vérifications, expertises, réparations ou travaux, ceux-ci seront effectués ou remboursés pour la partie à qui ils incombent conformément aux clauses du contrat.

ARTICLE 11 : OCCUPATION ET JOUISSANCE

Le concessionnaire devra également se conformer à tous les règlements en vigueur applicables en la matière, notamment les règlements sanitaires, de police et de voirie.

Le concessionnaire devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble, aux usages et bonnes mœurs, à la salubrité des locaux mis à disposition et des parties communes de l'immeuble et se conformer s'il existe au règlement de copropriété.

Il ne pourra, en outre :

- posséder chez lui aucun animal gênant pour les autres voisins ou occupants,
- placer aux fenêtres et aux balcons ni linge, ni autres objets susceptibles de dégrader les façades
- déposer dans les parties communes de l'immeuble ou dans les caves et greniers, des objets malodorants ou entreposer des objets dangereux présentant des risques d'incendie ou d'explosion.

Il devra, en outre :

- procéder concurremment avec les autres occupants, au nettoyage quotidien des parties communes, sauf présence d'un concierge, et au balayage des trottoirs.
- veiller à la non-obstruction des conduits d'évacuation et en temps de gelée, prendre toutes précautions pour les conduits, la fermeture du compteur d'eau ou l'étanchéité des robinets.

Le concessionnaire est responsable de l'intégrité du bien mis à disposition et doit prendre toutes les mesures utiles afin d'éviter les intrusions de personnes non autorisées.

En cas d'occupation illicite des lieux, le concessionnaire a la responsabilité d'engager dans les meilleurs délais toute procédure judiciaire utile en vue de l'expulsion des occupants sans droit ni titre. En cas d'inaction du concessionnaire, l'EPFL de la Savoie se réserve le droit, après mise en demeure restée sans effet dans les 8 jours de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, de mener la procédure aux frais du concessionnaire.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITES ET RECOURS

Le concessionnaire devra prévenir immédiatement le concédant de tout sinistre ou défectuosité pouvant entraîner leur responsabilité, sous peine de dommages-intérêts. A défaut, la responsabilité de l'EPFL de la Savoie ou de ses assureurs ne saurait être engagée.

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, il renonce à tous recours contre l'EPFL de la Savoie ou ses assureurs pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- a) Des troubles de jouissance et dommages causés par des voisins et tiers n'invoquant pas des droits à ceux conférés par l'EPFL de la Savoie.
- b) Des dégâts causés dans son appartement ou à son mobilier, tant par l'humidité, les infiltrations d'eau, le mauvais tirage des cheminées, que par tous les vices ou défectuosité quelconque des lieux loués.
- c) De l'arrêt de l'eau en cas de nécessité.
- d) Des vols ou dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence.

Il supportera les vices et servitudes apparents ou non, les réparations jugées utiles à l'immeuble, quelle qu'en soit la durée. Il subira également les inconvénients causés par les constructions voisines en s'engageant à ne rien réclamer à l'EPFL de la Savoie.

En cas d'incendie total ou partiel, il ne pourra exiger aucune indemnité pour privation de jouissance. La concession sera de fait résiliée.

D'autre part, l'EPFL de la Savoie ne garantit pas l'étanchéité des caves et des sous-sols.

L'EPFL de la Savoie se réserve expressément le droit de donner en location à des fins publicitaires la propriété désignée ci-dessus. Par conséquent, le concessionnaire ne pourra ni refuser cette installation, ni conclure aucun contrat de cette nature portant sur le bien loué par la présente concession.

ARTICLE 13 : ASTREINTE

Au cas où à l'expiration de la concession, le concessionnaire se maintiendrait dans les lieux sans l'accord express de l'EPFL de la Savoie, il s'engage d'ores et déjà à verser à titre de pénalité, une indemnité supplémentaire de 10 € du loyer par jour, jusqu'à complète libération des lieux dans les conditions définies ci-après.

A cette indemnité s'ajoutera bien entendu, le montant de l'indemnité d'occupation sus indiquée, jusqu'à complète libération des lieux.

ARTICLE 14 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation, des charges ou des prestations qui en constituent l'accessoire ou plus généralement, de toutes sommes dues par le concessionnaire, et notamment des indexations ou réajustements de l'indemnité, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions et clauses de la présente concession, et six semaines après un simple commandement de payer, resté infructueux, la présente concession sera résiliée de plein droit, si bon semble au concédant, sans qu'il ait besoin de remplir des formalités judiciaires.

Dans le cas où le concessionnaire se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu avec simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, le concédant pouvant faire valoir des droits à dommages-intérêts et paiement d'une indemnité d'occupation supplémentaire.

ARTICLE 15 : SUSPENSION ET REVOCATION

L'EPFL de la Savoie se réserve le droit de suspendre la concession ou de la révoquer à tout moment pour non-respect par le Concessionnaire de l'une quelconque de ses obligations ou quel que soit le motif. Le retrait de la concession sera prononcé par notification adressée au domicile du Concessionnaire par lettre recommandée avec avis de réception. Le Concessionnaire devra prendre ses dispositions pour libérer les lieux dans un délai de trois mois.

En raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, la présente concession d'occupation ne confère au concessionnaire qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux, aucun droit au renouvellement et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire.

Elle revêt un caractère strictement personnel et ne pourra faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit.

Elle ne pourra pas faire l'objet d'une transmission aux héritiers ou aux ayants droit à titre universel.

La résiliation de la présente convention peut intervenir à tout moment, par notification en lettre recommandée avec avis de réception, par le Concessionnaire au Concédant, moyennant un préavis d'un mois.

ARTICLE 16 : FIN DE LA CONCESSION

A la fin de la concession, par arrivée du terme ou retrait, l'EPFL de la Savoie reprendra la libre disposition des biens sans que le concessionnaire puisse prétendre à une quelconque indemnité pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 17 : SORTIE-VISITE DES LIEUX

Le concessionnaire devra laisser visiter les lieux à toute époque par les représentants de l'EPFL de la Savoie, aux fins de vérifications de l'exécution des clauses de la présente concession.

Le concessionnaire devra rendre les lieux en bon état de propreté. A défaut de nettoyage dans les quinze jours suivant l'expiration de la présente concession, l'EPFL de la Savoie se chargera de récupérer les frais correspondants auprès du concessionnaire qui s'engage à les rembourser.

Si un état des lieux a été établi, à la prise des locaux, un état des lieux contradictoire devra être établi avant l'acceptation expresse des clés par le concédant. Cette acceptation expresse et non équivoque des clés par l'EPFL de la Savoie, déchargera, seule, le concessionnaire de ses obligations.

Le concessionnaire laissera, sans indemnité, les embellissements et améliorations ainsi que tous les agencements, aménagements et installations autorisés par le concédant, ce dernier se réservant toutefois le droit de demander, aux frais du concessionnaire, la remise des lieux en leur état antérieur.

Le concessionnaire devra justifier du paiement des impôts et rendre les lieux en bon état de toutes réparations.

ARTICLE 18 : ENREGISTREMENT ET TIMBRES

La présente concession est dispensée de la formalité de l'enregistrement et du timbre.

ARTICLE 19 : FRAIS

Tous les frais pouvant résulter de la présente concession sont à la charge du concessionnaire qui devra, sous sa responsabilité, les acquitter dans les délais légaux. Le présent article vise également les frais de recouvrement et pénalités qu'aura dû exposer l'EPFL de la Savoie, pour récupérer les sommes dues par le concessionnaire.

ARTICLE 20 : TOLERANCE

Toutes les clauses stipulées à la présente concession, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence du concédant ne sera jamais considéré comme une adhésion tacite de sa part.

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le représentant de l'EPFL de la Savoie en son bureau,
- le concessionnaire en son domicile.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en double exemplaire.

A [REDACTED], le [REDACTED]

Le concessionnaire

Pour La communauté d'Agglomération GRAND CHAMBERY

Monsieur Thierry REPENTIN, Président

A Chambéry, le [REDACTED]

Le concédant

Pour l'EPFL de la Savoie

Monsieur Philippe POURCHET, Directeur Général

Annexes jointes : plan, IAL, diagnostics DPE, amiante et état des lieux.