

DECISION n° 2023-02

3.3 Locations

Convention de mise à disposition de terrains

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-10,
Vu la délibération n°20200708_cc_adm57 relative au procès-verbal d'élection du Président, des Vice-Présidents et des autres membres du Bureau en date du 8 juillet 2020,
Vu la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire, en date du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n°20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoirs du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est inférieur à 50 000 € sur la durée initiale du bail. ,
Vu la délibération du Conseil communautaire du 11 septembre 2017 n°20170911_cc_eco80, relative à l'acquisition des parcelles situées sur la zone des Grands Champs Sud à Viry,
Vu la décision n°2020-77 du 2 octobre 2020, relative à la « convention de mise à disposition d'un terrain auprès de l'Auto Ecole de Viry,*

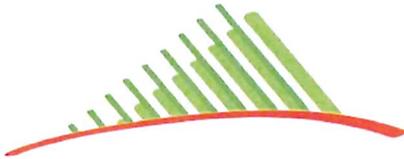
Considérant

- Que l'auto-école de Viry organise depuis plusieurs années des cours de conduite de motos sur la zone d'activités des Grands Champs Sud.
- Que la Communauté de Communes du Genevois (CCG) est en négociation depuis plusieurs années avec l'entreprise auto-école de Viry afin de lui proposer une solution d'implantation pérenne.
- Qu'un accord a été trouvé entre la Communauté de Communes du Genevois et l'auto-école de Viry pour la location par le biais d'un bail emphytéotique ou à construction pour une durée de 99 ans d'une surface de 2 166 m² environ pour un prix de 95 304 €. Il est précisé que le prix est basé sur le prix classiquement pratiqué par la CCG à savoir 55 € HT/m², intégrant une décote de 20% soit un prix de 44 € HT/m² pour les surfaces proposant un intérêt moindre compte-tenu de la présence du talus.
- Que pour pouvoir faire l'objet d'un acte notarié, cette location nécessitait le dépôt d'un permis d'aménager (PA n° 074 309 20 A 002), déposé en commune de Viry le 5 juin 2020 et que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ne fait l'objet d'aucune contestation de conformité.
- Que désormais, la signature d'un bail à construction ou emphytéotique peut faire l'objet d'un acte notarié et que, dans l'attente de signature de ce dernier, la CCG met à disposition le bâtiment industriel de manière temporaire jusqu'au 30 juin 2023.

DECIDE

Article 1 : d'approuver la convention portant sur la mise à disposition de terrains jointe à la présente décision, à intervenir avec la société Auto-Ecole de Viry pour une période de 7 mois à compter du 3 décembre 2022, et une redevance d'occupation annuelle de 9 010,56 € HT.

Article 2 : d'engager la CCG à déduire le montant des loyers perçus à compter de la signature de la précédente convention du montant convenu pour le bail à construction ou emphytéotique futur, mais



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU

Genevois

également de déduire des 99 années de bail la durée qui aura couru entre la signature de cette convention, additionnée à celle de la précédente (1 an) et la signature du bail long terme.

Article 3 : de rappeler que les recettes correspondant au montant dus sont inscrites au budget principal - exercice 2022 – chapitre 75 - autres produits de gestion courante.

ET

De rappeler que les recettes correspondantes au montant du seront inscrite au budget principal – exercice 2022 – chapitre 75 – autres produits de gestion courante

Article 4 : de signer ladite convention et toutes pièces annexes.

Archamps, le 06 janvier 2023

Le Président, Pierre-Jean CRASTES

Le Président certifie le caractère exécutoire
de cette décision télétransmise en Préfecture
le
et publiée électroniquement le



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAINS

ENTRE

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS, dont le siège est sis Bâtiment Athéna - Technopôle d'Archamps – 74160 ARCHAMPS, représentée par son Président en exercice, **Monsieur Pierre-Jean CRASTES**, dûment habilité à la signature des présentes par la délibération n° 20200708_cc_adm57 relative au procès-verbal d'élection du Président, des Vice-Présidents et des autres membres du bureau en date du 8 juillet 2020 et la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire, en date du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n°20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoirs du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est inférieur à 50 000 € sur la durée initiale du bail.

Ci-après dénommée « **la CCG** » ou « **la collectivité** »,

ET

L'entreprise **Auto-école de Viry**, numéro de SIRET 478 656 185 00015, situé au 17 Place Gérard Bochet, 74580 Viry, représenté par **Monsieur Sébastien Schwartz**, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « **l'OCCUPANTE** »

Dénommées collectivement « Partie » et individuellement « Partie »

Il a été préalablement rappelé ce qui suit

Préambule

AUTO-ECOLE VIRY organise depuis plusieurs années, des cours de conduite de motos sur la zone d'activités des Grands Champs Sud à Viry. La Communauté de Communes du Genevois est propriétaire d'un terrain qui serait susceptible d'être utilisé par l'AUTO-ECOLE DE VIRY, pour réaliser ses cours de préparation au permis moto. Les Parties se sont rapprochées pour étudier les conditions de mise à disposition de ce terrain par la CCG à AUTO-ECOLE DE VIRY.

Un accord a été trouvé entre les Parties pour la location par le biais d'un bail emphytéotique ou à construction pour une durée de 99 ans d'une surface de 2166m² environ pour un prix de 95 304€. Il est précisé que le prix est basé sur le prix « classique » de 55€HT/m², intégrant une décote de 20% soit un prix de 44€HT/m² pour les surfaces proposant un intérêt moindre compte-tenus de la présence du talus.

Cependant, pour pouvoir faire l'objet d'un acte notarié, cette location nécessite le dépôt d'un permis d'aménager pour permettre la réalisation de travaux de viabilisation et le découpage des lots. Ainsi, un permis d'aménager a été déposé en Mairie de Viry le 23 janvier 2020 sous le numéro PA07430920A0001. Ce dernier nécessitant des modifications significatives et notamment la fourniture d'un examen au cas par cas au titre de l'autorisation environnementale, le permis d'aménager précédemment cité a été retiré. En parallèle, le dossier d'examen au cas par cas au titre de l'autorisation environnementale a été adressé à la DREAL le 10 mars 2020.

Depuis, un nouveau permis, n° 074 309 20 A 0001, a été déposé par la CCG le 5 juin 2020 et les travaux d'aménagement sont terminés. La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ne fait l'objet d'aucune contestation de conformité.

Désormais, la signature d'un bail à construction ou emphytéotique peut faire l'objet d'un acte notarié. En attendant la signature de ce dernier, la CCG met à disposition le bâtiment industriel de manière temporaire.

Il a été convenu que la valeur de cette convention et de la précédente, soit 9010,56€HT par an, sera déduite du montant convenu pour le bail à construction ou emphytéotique futur. La durée de cette convention, soit 7 mois, sera ajoutée à la précédente (un an) et déduite des 99 années du bail futur.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit

ARTICLE 1

Objet de la convention

Dans le respect des principes de la domanialité publique, découlant notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes publiques (CG3P), la CCG met à la disposition de l'OCCUPANTE, qui l'accepte, les parcelles **ZC 579, ZC 582, ZC 587, ZC**

591 et ZC 595 d'une surface de **2166 m²** environ dans la zone d'activités économiques des Grands Champs Sud à Viry, selon les modalités exposées par la présente convention.

Leur occupation ou leur exploitation s'effectuant à titre nécessairement précaire et révocable, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-3 du CG3P, la présente convention ne saurait en aucun cas conférer à l'occupant la propriété commerciale jusqu'à la signature du bail à construction ou emphytéotique.

ARTICLE 2

Plans et Description des locaux

La description et les plans des locaux faisant l'objet de la présente convention figurent en **ANNEXE I** de la présente convention.

ARTICLE 3

Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du **3 décembre 2022** et pour une durée de **7 mois soit jusqu'au 30 juin 2023**.

Elle peut être renouvelée par voie d'avenant.

ARTICLE 4

Prise de possession des lieux

L'OCCUPANTE déclare avoir parfaite connaissance du terrain mis à disposition pour les avoir préalablement visités.

L'occupant prendra les biens dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans recours contre la CCG, laquelle ne réalisera aucun travaux préalables d'aménagement ou de mise en conformité quelconque avant l'entrée dans les lieux de l'occupant.

ARTICLE 5

Destination des lieux

Le terrain est destiné, à l'exclusion de toute autre destination, à permettre à l'occupant de développer les activités suivantes :

- Cours de préparation au permis moto.

L'occupant ne pourra, sous peine de résiliation de la présente convention, modifier la destination des lieux, sauf à obtenir l'accord exprès de la CCG.

L'occupant ne pourra en aucun cas utiliser le terrain à des fins de logement.

ARTICLE 6

Conditions générales d'occupation

D'une manière générale, l'OCCUPANTE devra :

- Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du terrain mis à sa disposition, la CCG ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenue responsable des vols, dégradations ou détournements ou autres actes délictueux dont l'OCCUPANTE pourrait être victime dans les locaux loués ;
- Faire son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive ;
- Ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente les parties communes, trottoirs, voies d'accès etc. ;
- Faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que la CCG ne puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;
- Se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité ;
- Garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement de la redevance d'occupation et de l'exécution des conditions du présent bail ;

ARTICLE 7

Travaux réalisés par l'OCCUPANTE

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, même légers, ne pourront être exécutés qu'après une demande expresse et écrite adressée à la CCG, et l'autorisation écrite de cette dernière.

La demande adressée à la CCG comportera un descriptif complet des travaux envisagés.

Après accord écrit de la CCG, l'OCCUPANTE fera son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement requises, ainsi que des frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité.

L'OCCUPANTE s'engage à exécuter ou à faire exécuter tous travaux lui incombant suivant les règles de l'art et dégage, en conséquence, la CCG de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Toutes les transformations, aménagements et améliorations effectués par l'OCCUPANTE pendant la durée d'occupation des locaux resteront par accession, en fin de convention, la propriété de la CCG sans que celle-ci n'ait à verser une quelconque indemnité à l'OCCUPANTE.

Par ailleurs, nonobstant l'autorisation qui aura été donnée pour la réalisation des transformations, aménagements et améliorations par l'OCCUPANTE, la CCG pourra toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais de l'OCCUPANTE, selon les modalités exposées à l'article 19 de la présente convention.

ARTICLE 8

Caractère personnel de la convention d'occupation

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1 du CG3P, l'autorisation d'occupation revêt un caractère strictement personnel.

En conséquence, l'OCCUPANTE est tenue d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition, sans pouvoir céder tout ou partie des droits conférés par la présente convention à un tiers, à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit (y compris en cas de décès).

Ceci à peine de résiliation de plein-droit de la présente convention d'occupation.

ARTICLE 9

Assurances

L'OCCUPANTE 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 de l'immeuble, 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'OCCUPANTE, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

L'OCCUPANTE devra fournir à la CCG, à première demande de cette dernière, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

L'OCCUPANTE devra déclarer immédiatement à la CCG tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 10
Redevance d'occupation et charges

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation annuelle de **9010,56€ H.T.**, à laquelle s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que l'occupante s'engage à payer par avance et par mois en douze fractions égales d'un montant de **750,88 € H.T ou 901,1 € TTC**, sur la base du titre de recettes correspondant émis par la Trésorerie publique.

Le coût des charges d'occupation (entretien des espaces extérieurs, nettoyage des parties communes, signalétique...) est réputé inclus forfaitairement dans la redevance, hormis les impôts et taxes dont le paiement incombe directement à l'OCCUPANTE selon les modalités exposées à l'article 14 de la présente convention.

ARTICLE 11
Impôts et Taxes

Les impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels les biens loués peuvent ou pourront être assujettis resteront à la charge exclusive de l'OCCUPANTE.

En conséquence, celle-ci devra s'acquitter en particulier de l'impôt foncier, de la taxe ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, de la redevance d'assainissement ainsi que, plus largement, de toutes nouvelles impositions, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit résultant de la mise à disposition du terrain par la CCG.

En tant que de besoin, l'OCCUPANTE s'engage à rembourser à la CCG les impôts, taxes et contributions dont cette dernière aurait pu faire l'avance.

ARTICLE 12
Visite et surveillance du terrain

Pendant toute la durée de la convention d'occupation, l'OCCUPANTE devra laisser la CCG accéder au terrain occupé à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande de la collectivité toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution de ses obligations contractuelles.

ARTICLE 13
Résiliation

Conformément aux dispositions de l'article R. 2122-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il peut être mis fin à la présente convention d'occupation par la CCG

en cas d'inobservation de ses clauses et conditions, en ce compris et notamment les clauses relatives aux prestations d'accompagnement par la CCG, ou pour un motif d'intérêt général.

La présente convention sera en toute hypothèse résiliée de plein-droit en cas de non-renouvellement ou à l'expiration de la durée maximale d'occupation de six ans.

Par ailleurs, et sans attendre l'expiration de la période annuelle en cours, l'OCCUPANTE pourra notifier à tout moment son départ à la CCG moyennant le respect d'un préavis de six mois.

ARTICLE 14

Fin de la convention

Il est rappelé, conformément à l'article 3 de la présente convention, que le non-renouvellement de la convention à l'issue d'une période annuelle sera signifié à l'OCCUPANTE par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois au moins avant la fin de la période annuelle d'occupation en cours.

A l'expiration de la présente convention d'occupation, et ce à quelque titre que ce soit (non-renouvellement, survenance du terme, résiliation, départ de l'occupante...), l'OCCUPANTE devra rétablir, à ses frais, les lieux en leur état initial et les laisser en bon état d'entretien et de réparations.

Comme exposé à l'article 10 de la présente convention, la CCG pourra exiger en particulier l'enlèvement des travaux, aménagements et installations réalisés par l'OCCUPANTE.

Un état des lieux contradictoire de sortie sera réalisé sur place, définissant avec précision l'état d'entretien et de fonctionnement des locaux et des équipements existants.

Dans l'hypothèse où, pour une raison quelconque, l'OCCUPANTE ne participerait pas à l'état des lieux contradictoire de sortie, la CCG, après mise en demeure restée infructueuse, pourra mandater l'Huissier de Justice de son choix afin de procéder audit état des lieux.

Le constat ainsi dressé sera réputé contradictoire à l'égard de l'OCCUPANTE qui ne pourra élever aucune réclamation à ce sujet.

ARTICLE 15

Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir entre les Parties en ce qui concerne l'interprétation, l'application, ou l'exécution du présent protocole, y compris son existence, sa validité ou sa résiliation devra faire l'objet, préalablement à toute action en justice et à peine d'irrecevabilité, d'une tentative de conciliation amiable entre les parties.

À défaut de solution amiable identifiée dans un délai de deux mois, tout litige subsistant entre les Parties pourra être porté devant la juridiction administrative compétente.

Fait à Archamps, le 6 décembre 2022

Pour la Communauté de Communes
du Genevois,

Le Président

Monsieur Pierre-Jean Crastes

Pour la société Auto-Ecole de Viry

Le Gérant,

Monsieur Sébastien Schwartz

