

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PRIVE
(partie d'une réserve foncière)
ZAC de CHAMPBAYARD A BOEN-SUR-LIGNON**

Entre les soussignés :

Loire Forez agglomération dont le siège se situe 17 Boulevard de la Préfecture, 42600 Montbrison,
Représentée par M. Jean-Paul FORESTIER, Vice-président en charge de l'économie, habilité aux présentes par l'arrêté n° 2021ARR0205 en date du 11/04/2021, le Président étant lui-même autorisé par la délibération du conseil communautaire n°2 du 12/07/2022,
Ci-après dénommée « Loire Forez agglomération »

Et

AUTO ECOLE BAYET

SIREN : 380 594 275

Sise 27 Boulevard de la Madeleine, 42600 Montbrison

Représentée par M. Romain BAYET

Ci-après dénommée « l'occupant »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Préambule :

La zone d'aménagement concertée de Champbayard à Boën-sur-Lignon a été créée par la communauté de communes du pays d'Astrée. Suite à la fusion-extension des EPCI, cette ZAC est désormais gérée en régie par Loire Forez agglomération.

Ainsi, Loire Forez agglomération est propriétaire de plusieurs parcelles sur cette ZAC, dont la parcelle AE 547, située lieudit « Champbayard » rue Raymond Déchavanne – 42 130 Boën-sur-Lignon qui constitue désormais une réserve foncière (ancien lot vendu puis racheté)

La société AUTO ECOLE BAYET a sollicité Loire Forez agglomération pour la location de ce terrain afin de pouvoir exercer temporairement son activité d'auto-école.

Par la présente convention, Loire Forez agglomération autorise la société à occuper le bien selon les conditions et modalités précisées ci-après.

ARTICLE 1 – Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions de l'occupation du terrain désigné ci-dessous. Ce terrain deviendra disponible à la vente, dans sa forme actuelle ou avec une recombinaison de la forme des lots dans le secteur. Cette particularité confère donc à la présente convention un caractère précaire qui en est la condition sine qua none.

Par conséquent, la législation concernant les baux à usage commercial ou professionnel ne lui est pas applicable. L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou de toute autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

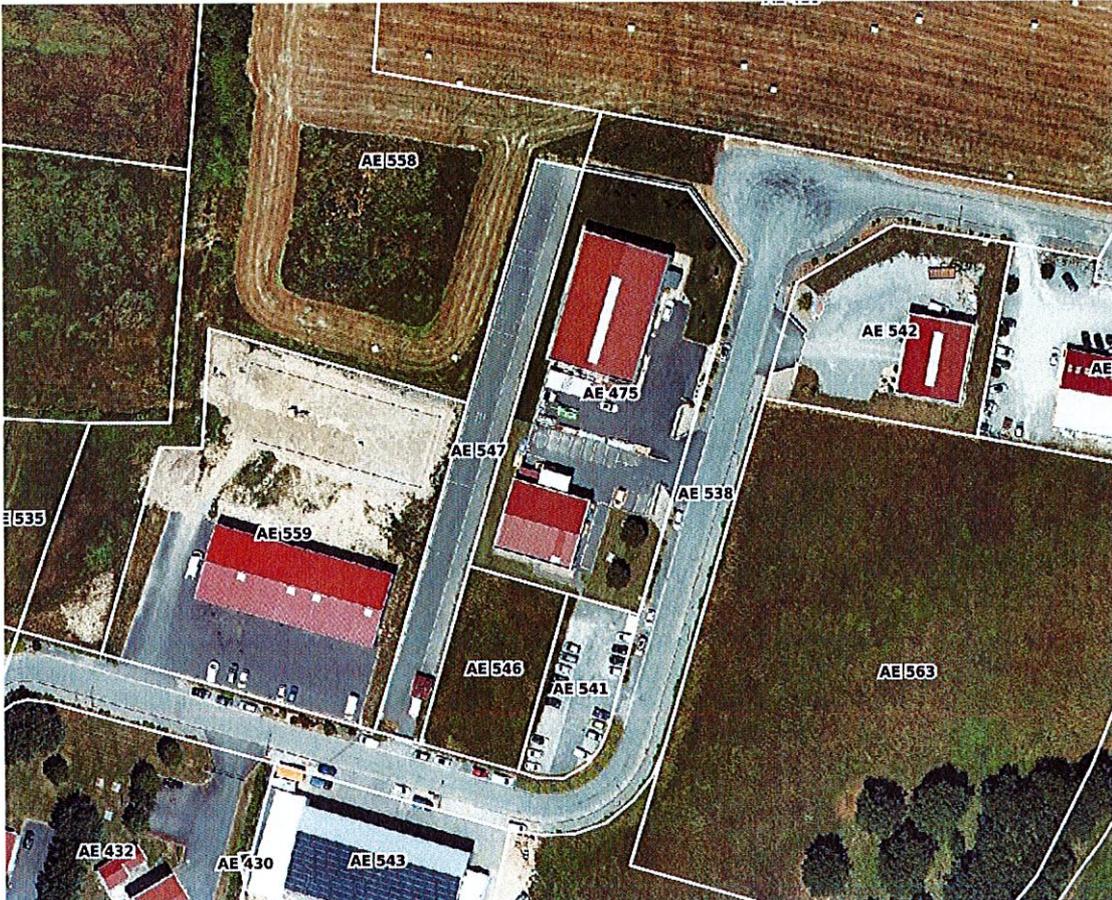
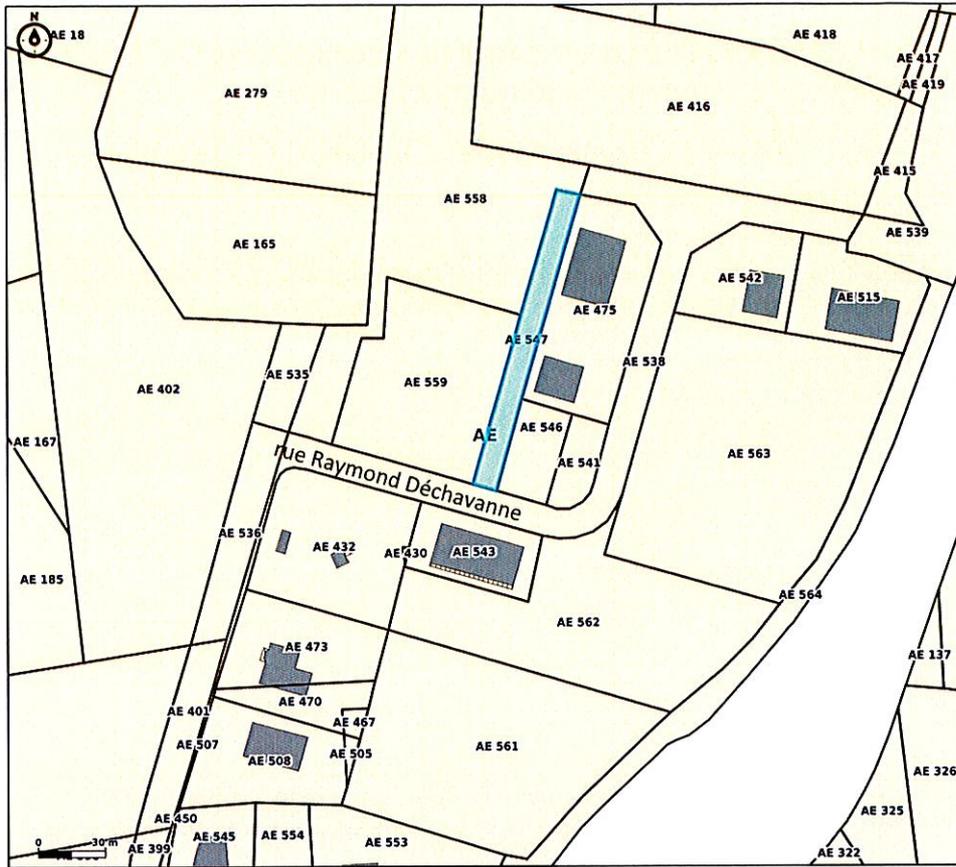
Les parties considèrent l'ensemble des stipulations précédentes comme déterminantes de leur engagement sans lesquelles il n'aurait jamais été conclu.

ARTICLE 2 – Désignation du terrain

Loire Forez agglomération autorise l'occupant à utiliser l'emprise totale de la parcelle cadastrée section AE n° 547 à Boën-sur-Lignon, d'une superficie de 1 515 m², située sommairement sur le plan et vue aérienne ci-dessous.

L'occupant dispose du plan de bornage de cette parcelle, extrait ci-dessous.

Cette emprise de terrain est clôturée côté Sud avec un portail, (fourniture de la clé ce jour par Loire Forez agglomération à l'occupant) et comporte une piste bitumée ainsi qu'une dalle béton (qui supportait un ancien chalet qui a été démonté et retiré) ; Le terrain est actuellement non bâti. Il est viabilisé avec compteurs (eau électricité). L'occupant transmettra le relevé par mail à Loire Forez agglomération.

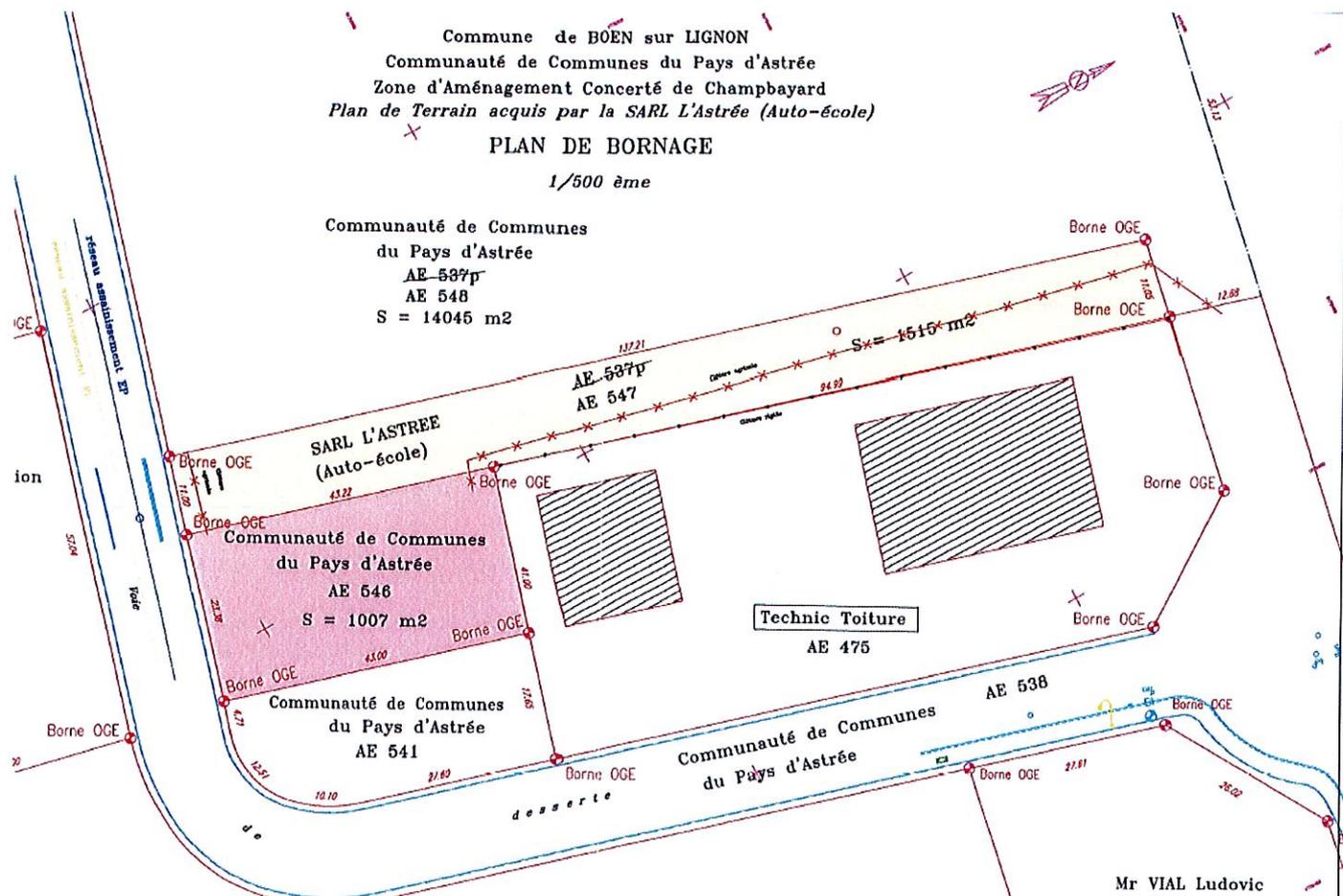


Commune de BOEN sur LIGNON
Communauté de Communes du Pays d'Astrée
Zone d'Aménagement Concerté de Champbayard
Plan de Terrain acquis par la SARL L'Astrée (Auto-école)

PLAN DE BORNAGE

1/500 ème

Communauté de Communes
du Pays d'Astrée
AE-537P
AE 548
S = 14045 m2



Mr VIAL Ludovic

ARTICLE 3 – Destination des lieux

Les lieux mis à disposition de l'occupant sont exclusivement destinés à son activité d'auto-école.

L'occupant utilisera les lieux dans le respect de la réglementation en vigueur et déposera toute demande d'autorisation éventuelle, qui serait rendue nécessaire par son projet.

L'occupant s'interdit d'occuper les lieux au-delà des limites de cette parcelle (extrait du plan de bornage ci-dessus) et de manière formelle à entreposer des matériaux dangereux, inflammables, polluants ou mal odorants, ou autres susceptibles de provoquer des pollutions de toute nature.

Le brulage de tous déchets quels qu'ils soient, est rigoureusement interdit.

ARTICLE 4 – Durée

La présente convention est consentie à compter de la date de signature pour une durée de 3 mois. Elle pourra cependant être reconduite une fois sous réserve d'acceptation des deux parties. Cette prolongation se fera par un avenant à la présente convention. Ce renouvellement éventuel devra être sollicité par l'occupant au moins 3 semaines avant la date d'expiration de la convention. Aucune possibilité de renouvellement tacite n'est ouverte.

ARTICLE 5 – Etat des lieux

L'occupant prendra la parcelle dans l'état où elle se trouve, sans pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit et notamment, pour mauvais état du sous-sol, sol, vices de toute nature, même cachés.

L'occupant déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance du terrain pour l'avoir visité préalablement à la signature de la présente convention. Il l'accepte en l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune indemnité, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipement ou travaux quelconques, même s'ils avaient été rendus nécessaires par l'inadaptation du terrain à l'activité de l'entreprise, par la vétusté ou les vices cachés.

Un état des lieux contradictoire pourra être réalisé à l'entrée dans les lieux.

ARTICLE 6 – Entretien et réparation

L'occupant précaire maintiendra les lieux mis à disposition constamment en bon état d'entretien, de nettoyage et de propreté, pendant toute la durée de la convention et effectuera à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature.

L'occupant fera son affaire du ramassage et de l'évacuation des ordures et déchets qu'il aura lui-même produit.

L'occupant jouira du terrain précité sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations et ne pourra en aucun cas se retourner contre Loire Forez agglomération, y compris en cas de dépôts sauvages.

L'occupant préservera l'intégrité de la tranchée d'infiltration des eaux pluviales existante à l'Est de la piste bitumée (pas de stockage...)

ARTICLE 7 – Aménagements

En dehors des travaux de maintenance ordinaire, un accord préalable écrit de Loire Forez agglomération devra être obtenu avant toute intervention ou modification souhaitée par l'occupant pendant toute la durée de la convention. Aucune modification du terrain quelle qu'elle soit ne pourra être réalisée par l'occupant, sans présentation en amont de son projet à Loire Forez agglomération et obtention d'une autorisation écrite.

Les travaux d'aménagement destinés au fonctionnement de l'activité seront à la charge exclusive de l'occupant.

Aucuns travaux d'aménagement ou d'amélioration ne pourront être exigés auprès de Loire Forez agglomération. L'occupant prendra à sa charge les abonnements et consommation nécessaires en réseaux, s'il en a besoin, après avoir obtenu la validation de Loire Forez agglomération.

ARTICLE 8 – Incessibilité des droits

La présente convention étant conclue *intuitu personae*, l'occupant s'interdit expressément de sous-louer à un tiers les lieux mis à disposition et de céder la présente convention.

ARTICLE 9 - Visite et contrôle des lieux

A chaque moment jugé nécessaire, l'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant et toute personne missionnée par ce dernier pénétrer sur les lieux si nécessaire.

ARTICLE 10 – Indemnité d'occupation

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation de 200 € par mois. Cette indemnité sera payée en début de mois, suite à réception d'un titre émis par Loire Forez agglomération, et prorata temporis pour le mois de la signature des présentes

ARTICLE 11 – Assurances

L'occupant est responsable des lieux en tant que titulaire du titre d'occupation. Il se déclare expressément tenu solidairement et indéfiniment des actions et négligences de tout acteur quant aux obligations et charges, nées ou à naître, liées à l'occupation du terrain, par lui-même et tous tiers

Il appartiendra à lui de conclure les assurances qui couvriront les différents risques et qui correspondront aux risques normaux de ce type d'activité et devra fournir à Loire Forez agglomération une attestation d'assurance.

- *Responsabilité civile*

L'occupant s'engage avant la prise de possession à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir le risque d'incendie et sa responsabilité civile. Il paiera les primes et cotisations de ses assurances de façon à ce que Loire Forez agglomération ne puisse en aucun cas être inquiétée.

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps Loire Forez agglomération, tout sinistre ou dégradation se produisant sur les lieux. Il ne pourra exercer aucun recours contre Loire Forez agglomération, en cas de vol, ou acte délictueux dont il pourrait être victime sur les lieux, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

- *Exonération de responsabilité*

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son activité. Il est le seul responsable, aussi bien à l'égard de Loire Forez agglomération que des tiers, de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit causés par son activité et son occupation des lieux.

ARTICLE 12 – Résiliation

- *Résiliation de plein droit*

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas :

- de disparition de l'occupant ou de disparition de l'objet de la présente convention ;
- de non-respect des obligations contractuelles, soit l'inexécution d'un seul des articles de la présente convention ;
- de défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de la redevance ;
- de non-renouvellement de cette convention par voie d'avenant.

- *Résiliation à l'initiative de l'occupant*

L'occupant a la faculté de mettre fin à son occupation, à tout moment, par lettre recommandée à Loire Forez agglomération, moyennant un préavis d'un mois, avec remise en état des lieux.

- *Résiliation à l'initiative de Loire Forez agglomération*

À tout moment, Loire Forez agglomération se réserve le droit de mettre fin à la convention, par lettre recommandée à l'occupant, moyennant un préavis de trois mois sauf urgence, notamment pour les raisons suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- en cas de force majeure, de risques sanitaires, de non-respect des règles environnementales ou de la sécurité des lieux ;
- en cas de projet de cession à l'occupant ou à toute autre entreprise en cas de prolongation de la durée de l'occupation par avenant

Dans tous les cas, l'occupant ne se verra attribuer aucun dédommagement, indemnisation. De la même manière, il ne pourra prétendre à l'attribution d'un autre terrain.

ARTICLE 13 - Reprise des lieux à la fin de l'autorisation

A l'issue du titre d'occupation, soit à la date d'expiration de la convention, soit à l'expiration du délai imparti en cas de résiliation, l'occupant est tenu :

- d'évacuer tout encombrant, matériel, déchets et autres présents sur le site résultant de l'activité de l'occupant ou lui appartenant ;
- de remettre le bien qu'il a occupé dans l'état initial.

Loire Forez agglomération pourra librement décider de conserver ou non les aménagements effectués par l'occupant. Si Loire Forez agglomération souhaite une remise en état des lieux, l'occupant devra, à ses frais, risques et périls, procéder à toute démolition, totale ou partielle, desdits aménagements qu'elle ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise en état des lieux, conformément à l'article L1311-7 al 1 du CGCT.

Dans la négative, Loire Forez agglomération pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant 30 jours calendaires, faire exécuter les travaux de remise en état et d'évacuation de tout encombrant aux frais et risques de l'occupant.

ARTICLE 14 - Avenant à la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 15 - Attribution de juridiction

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente convention feront l'objet d'une tentative amiable.

En cas d'échec de celui-ci, tout litige sera porté devant la juridiction compétente du lieu de la situation des terrains faisant l'objet de la présente convention.

Fait en deux exemplaires originaux à Montbrison

Le 21/10/2022

La société
AUTO ECOLE BAYET

Loire Forez agglomération
Pour le Président, par délégation
Le vice-président en charge de l'économie

Romain BAYET

Jean-Paul FORESTIER


AUTO ECOLE Bayet
27, Bd de la Madeleine
42600 MONTBRISON
Tél. 04 77 58 33 62 ou 06 81 03 63 17
Agrément E 15 042 00 10


Loire FOREZ
Agglo

