

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
PRECAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PRIVE
(partie d'une réserve foncière)
ZAE THINEREILLES A SAINT-JEAN-SOLEYMIEX**

Entre les soussignés :

La Commune de Saint-Jean-Soleymieux

Sise 74 route de Marols, 42 560 Saint-Jean-Soleymieux

Représentée par Madame CHOUVIER Evelyne, Maire, dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2022

Et

Loire Forez agglomération

sise 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 2021ARR 0205 en date du 11/04/2021, le Président étant lui-même autorisé par la délibération du conseil communautaire n°2 du 12/07/2022,

Et

La société « Tout en rondins »

SIREN : 519309314 Sise 5 chemin des Monts – 42110 Feurs, Représentée par CHATELUS JEAN-CHARLES (né le 06/03/1981)

Ci-après dénommée « l'occupant »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :**Préambule :**

La zone d'activités économiques de Thinereilles à Saint-Jean-Soleymieux a été aménagée partiellement par la Commune. Dans le cadre de l'application de la loi NOTRe, cette zone est désormais gérée par Loire Forez agglomération, qui exerce la compétence gestion des zones d'activités économiques.

La Commune est propriétaire de plusieurs parcelles sur cette ZAE, dont la parcelle A 1321, d'une superficie totale de 7400m², située « impasse de la Foire du Bois – 42 560 Saint-Jean-Soleymieux », qui constitue une réserve foncière.

La société « Tout en rondins » avait sollicité la Commune pour la location d'un terrain afin de pouvoir exercer temporairement son activité d'artisan fustier. Une convention a été validée en date du 01/03/2021 et l'avenant 1 en date du 12/08/2022, pour une occupation jusqu'au 31/08/2022. L'occupant unique restera la société « Tout en rondins », sans occupant ne dépendant pas de cette société.

Par la présente convention, la Commune de Saint-Jean-Soleymieux et Loire Forez agglomération autorisent la société « Tout en rondins » 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-dessus. Ce terrain pourrait devenir disponible à la vente, cette particularité confère donc à la présente convention un caractère précaire qui en est la condition sine qua none.

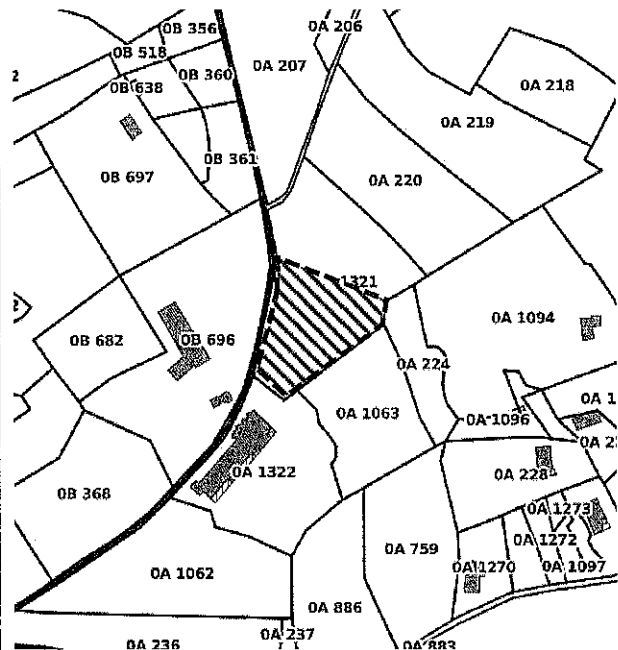
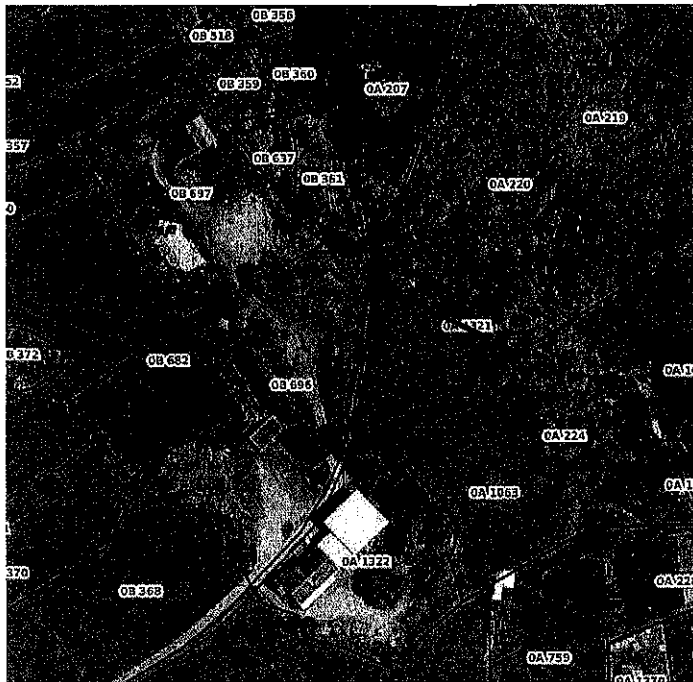
Par conséquent, la législation concernant les baux à usage commercial ou professionnel ne lui est pas applicable. L'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou de toute autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans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

La Commune de Saint-Jean-Soleymieux et Loire Forez agglomération autorisent l'occupant à utiliser une emprise de terrain d'une superficie de 3500 m² environ, de la parcelle cadastrée section A n° 1321 à Saint-Jean-Soleymieux, située sommairement sur le plan ci-dessous

Cette emprise de terrain est libre de toute construction.



ARTICLE 3 – Destination des lieux

Les lieux mis à disposition de l'occupant sont exclusivement destinés à son activité de fustier.

L'occupant s'interdit de manière formelle à entreposer des matériaux dangereux, inflammables, polluants ou mal odorants, ou autres susceptibles de provoquer des pollutions de toute nature.

Les matériaux seront stockés dans les conditions ne présentant aucun risque de pollution (prévention des envols, infiltrations dans le sol, odeurs) pour les populations avoisinantes et l'environnement. Le brûlage de tous déchets quels qu'ils soient, est rigoureusement interdit.

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.

La Commune avait procédé au débroussaillage de la partie occupée avant la prise de possession des lieux, et réalisé des terrassements avec matériaux d'apport pour former une plateforme, sans aucune garantie de surface, planéité, portance ou stabilité du sol. La mairie de Saint-Jean-Soleymieux a aménagé un accès carrossable depuis la voie communale, jusqu'à l'angle Sud-Ouest du terrain, réduit au strict minimum, sans revêtement, d'une longueur la plus limitée possible et sans retournement.

ARTICLE 4 – Durée

La présente convention est consentie à compter de la date de signature pour une durée de 12 mois. Elle pourra cependant être reconduite 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 mois 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 nu 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 sera 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, y compris le chemin d'accès.

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

ARTICLE 7 – Aménagements

Aucune modification du terrain quelle qu'elle soit ne pourra être réalisée par l'occupant, sans présentation en amont de son projet à la Commune et 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 ni de la Commune de Saint-Jean-Soleymieux. En outre la Commune de Saint-Jean-Soleymieux a installé les réseaux (eau, assainissement et électricité) en bordure de parcelle. L'occupant prendra à sa charge les abonnements nécessaires et autres raccordements aux réseaux.

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 150€ par mois. Cette indemnité sera payée en début de mois, suite à réception d'un titre émis par la Commune.

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.

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 la Commune 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 ni la Commune ni Loire Forez agglomération ne puisse en aucun cas être inquiétées. L'occupant adressera au propriétaire une copie de l'attestation d'assurances ci-dessus citée et souscrite à l'entrée sur les lieux. A défaut de recevoir de l'occupant le document ci-dessus énuméré, le propriétaire pourra être amené à résilier la présente convention.

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la Commune et 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, de la Commune 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 la Commune et copie à Loire Forez agglomération, moyennant un préavis d'un mois, avec remise en état des lieux.

- *Résiliation à l'initiative de la Commune et de Loire Forez agglomération*

À tout moment, la Commune et Loire Forez agglomération se réservent 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

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.

La Commune et Loire Forez agglomération pourront librement décider de conserver ou non les aménagements effectués par l'occupant. Si la Commune ou 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'elles ne désiraient 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, la Commune ou 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 trois exemplaires originaux, à Saint-Jean-Soleymieux, Le 1/10/2022

La Commune de Saint-Jean-Soleymieux
Le Maire



La société « Tout en rondins »

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