

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE



Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- La Communauté de Communes Creuse Grand Sud, 34 Bis rue Jules Sandeau 23 200 AUBUSSON,
désignée ci-après «le Propriétaire»
- Et l'entreprise EUROVIA, représentée par Monsieur Fabrice HENIAU, 8 rue Ampère -
ZI du Mont, 23 200 AUBUSSON,
désignée ci-après « l'Occupant ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté de communes Creuse Grand Sud est propriétaire des parcelles sur la commune d'Aubusson, notamment la parcelle cadastrée ZA 285, située dans la zone Est du Mont. Ces parcelles sur la Zone Est du Mont sont des réserves foncières de Creuse Grand Sud destinée au développement économique et à l'installation d'entreprises.

Toutefois, en l'absence de projet d'installation d'entreprise, La Communauté de communes consent à les louer sous le statut de convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux.

Des discussions sont engagées avec le responsable du site d'Aubusson d'EUROVIA afin d'envisager l'accueil d'une plateforme de stockage temporaire dédiée aux déchets inertes de voirie, sous la maîtrise de la collectivité.

L'entreprise EUROVIA prendra en charge l'aménagement du site prévoyant un accès par la voirie publique et s'assurera de tenir compte de la réglementation par rapport à la norme ICPE 2015 relative aux Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI).

Les parties déclarent que le caractère précaire de la présente convention, motivant la conclusion de celle-ci, est dû d'une part à la limitation dans le temps du stockage de déchets inertes pour l'entreprise, mais surtout à la nécessité de pouvoir récupérer les terrains à tout moment pour le Propriétaire si une acquisition de terrain est requise par un autre preneur.

Dans l'attente de la vente desdits terrains, le Propriétaire concède la jouissance de ceux-ci à l'Occupant pour son installation de déchets inertes.

Aux termes des présentes les parties reconnaissent que la convention étant établie à titre précaire, elles ne pourront pas se prévaloir du bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R 145-1 et suivants du Code de commerce.

Article I. Objet du contrat

Le Propriétaire consent à l'Occupant qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition une emprise de 4 500 m² demandée par l'Occupant, désignée libre d'usage, cadastrée ZA 285 et située dans la zone d'activité du Mont à Aubusson.

Article II. Désignation

La parcelle non viabilisée objet de la présente convention est située dans le secteur Est de la zone d'activité du Mont, cadastré ZA 285 représente une superficie de 4 500 m².

Ci-après désignés « le terrain »,

Ainsi que ledit terrain existe, l'Occupant déclarant en avoir parfaite connaissance pour l'avoir visité l'avoir déjà choisi.

Article III. Durée

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Elle pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

Concernant la fin de l'occupation par arrivée de l'événement constitutif du motif de précarité : le Propriétaire peut dénoncer la présente convention à tout moment. À réception de la sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'Occupant s'engage à libérer les locaux pour la date prévue dans ladite sommation, après avoir remis en état les terrains.

Article IV. Destination des lieux

L'Occupant est autorisé à utiliser le terrain loué pour y développer les activités suivantes :

- activité de gestion de gravats inertes de chantiers sur site, dans le but de séparer par typologie de matériaux afin de faciliter son recyclage lors des périodes annuelles consacrées,
- activités de recyclage de gravats inertes de chantiers par le biais d'une unité mobile de criblage-concassage (5 jours par an).

Article V. Charges et conditions de l'occupation

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1. L'Occupant devra dès son arrivée tenir compte de la nature du site afin d'effectuer un aménagement d'une plateforme strictement inférieure à 4 500 m². À l'intérieur des limites de site de 4 500 m² devront être installés par des bandes de terre, du type merlon de protection acoustique et paysager d'une hauteur de 2 m à 3 m, ainsi qu'une clôture et prévoir l'accès du site par la mise en place d'une buse pour franchir le fossé. De plus, la gestion des poussières provenant des gravats sera prise en charge par un système d'aspersion sur site lors du concassage annuel.

Il incombe à l'Occupant de garantir de bon état d'entretien du terrain tout au long de l'activité sur site, d'effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du Code civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail.

2. L'Occupant devra tenir dans son aménagement de la démarche de qualité recherchée par le PADD du PLU d'Aubusson, à savoir, de maintenir les haies bocagères existantes.

3. L'Occupant répondra des dégradations qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire. La dégradation pourra concerner les abords du Terrain d'activité, notamment la voirie partagée, les parcelles environnantes à caractère agricoles. Étant donné les usages passés du terrain, le terrain est réputé non pollué et que l'occupant devra faire à ses frais des vérifications et analyses du sol.

4. Le Propriétaire ne garantit pas l'Occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) En cas d'interruption dans le service des installations du site (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- c) En cas d'accident pouvant survenir sur le terrain ;
- d) Dans le cas où le site serait inondé ou envahi par les eaux pluviales ou autres fuites.

4. L'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du Propriétaire du terrain ne pouvant en aucun cas être recherchée.

5. L'Occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les risques considérés comme « locatifs », les recours des voisins, les dégâts des eaux et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages au terrain ou à ses abords.

6. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du bailleur.

7. Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. L'Occupant devra donc occuper personnellement le Terrain. Il s'interdit de mettre le Terrain à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

Article VI. Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle d'occupation à 3 600 € HT (trois mille six cent euros Hors Taxes) avec TVA à 20%, soit 4 320 € TTC (quatre mille trois cent vingt euros Toutes Taxes Comprises).

L'Occupant s'engage à payer à terme à échoir une indemnité trimestrielle d'occupation de 900 € HT (neuf cent euros Hors Taxes) avec TVA à 20%, soit 1 080 € TTC (mille quatre-vingt euros Toutes

Taxes Comprises) avec un premier paiement le [...]

Le loyer sera révisable annuellement selon l'Indice TP01 avec, comme indice de référence à la signature du contrat, le T3 2023 établi à 129,6 points. La recette des loyers perçus sera imputée sur le budget annexe des zones d'activités ZAE du MONT.

Article VII. Clause résolutoire

La présente convention d'occupation précaire sera résolue de plein droit, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet :

- * pour un défaut de paiement de l'indemnité d'occupation aux termes convenus,
- * pour non-souscription d'une assurance des risques locatifs
- * pour non-respect de l'obligation d'user paisiblement des terrains loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Article VIII. Election de domicile et litiges

Pour l'exécution du présent contrat les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

Toute contestation ou litige pouvant survenir entre les parties fait l'objet, au préalable, d'une tentative de règlement amiable. En cas d'échec de la conciliation, toute contestation ou litige pouvant survenir sera soumis à la juridiction compétente selon les règles applicables en la matière, qui peut être saisie par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr.

Article IX. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- A.** Un dossier de diagnostic technique afférant aux Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI)
- B.** Le plan d'aménagement du site établi par l'Occupant,
- C.** Un état des lieux contradictoire dressé par le Propriétaire et l'Occupant

A Aubusson, le

Etabli deux exemplaires, dont un est remis à chacune des parties,

Signature du Propriétaire

Signature de l'Occupant

