

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE, administration publique générale, immatriculée sous le numéro SIREN 200 041 010, dont le siège social est situé à MONTMÉLIAN (73800), Place Albert Serraz, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Béatrice SANTAIS, autorisée à signer les présentes en vertu de la délibération du conseil communautaire n° XXX du 12/12/2024 (Cf. Annexe 1)

Ci-après dénommée « LE PROPRIÉTAIRE »

D'une part

ET

La société RETROFLEET, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de CHAMBERY sous le numéro 883 589 707, dont le siège social est situé à SAINT HELENE DU LAC (73800), 355 Voie Galilée, représentée par Monsieur Emmanuel FLAHAUT, son Président en exercice, domicilié en cette qualité au siège.

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT »

D'autre part,

IL A ÉTÉ AU PRÉALABLE EXPOSE CE SUIV :

La zone d'aménagement concertée Alpespace (ZAC Alpespace) a été créée le 07 mars 1991 sous le nom de ZAC de la grande Ile.

Elle été rebaptisée Alpespace le 05 novembre 1998.

La ZAC Alpespace est actuellement gérée par la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE.

La ZAC Alpespace a vocation à accueillir des activités industrielles et de services à l'industrie (activités industrielles, scientifiques et techniques).

Dans cet objectif, la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE a constitué sur l'emprise de la ZAC Alpespace une réserve foncière destinée à l'implantation pérenne d'entreprises.

La pérennité et l'implantation durable des entreprises constituent ainsi un objectif prioritaire pour la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE dans le cadre de la gestion de la ZAC Alpespace.

La société RETROFLEET, spécialiste de la conversion électrique des flottes publiques et privées ainsi que des recherches pilotées et solarisées a établi son unité de prototypage et de production pilote sur le site de la ZAC Alpespace.

La société RETROFLEET connaît une croissance exponentielle de son activité et du nombre de ses salariés.

Dans le cadre de ce développement et afin notamment de répondre à une demande importante du marché et se positionner très rapidement sur le marché européen, la société RETROFLEET a exprimé le souhait d'occuper à titre précaire et temporaire une partie du foncier disponible sur la ZAC Alpespace, dont la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE est propriétaire.

La société RETROFLEET souhaite en effet développer une ligne de production de batterie dans des bâtiments modulaires, et ce dans l'attente d'implanter et de réaliser ses propres bâtiments sur le site de la ZAC Alpespace visant à la production de 200 kits moteurs par an.

Dans l'objectif d'optimiser le foncier actuellement disponible, en attente d'un devenir, par l'utilisation de terrain nu, la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE, afin de soutenir le projet d'innovation de la société RETROFLEET et dans la perspective de son implantation pérenne sur le site de la ZAC Alpespace, a accepté de conclure avec la société RETROFLEET une convention d'occupation à titre précaire et temporaire d'une parcelle de terrain non bâti dont elle est propriétaire sur le territoire de la ZAC Alpespace, et ce dans l'attente de la réalisation d'opérations d'aménagements ultérieurs sur ladite parcelle.

Les parties se sont ainsi rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention des parties et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE PROPRIÉTAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte la jouissance du terrain non bâti ci-après désigné à l'article 1.

Les parties déclarent être pleinement informées de ce que la présente convention, qui ne constitue ni un contrat de bail commercial au sens des articles L 145-1 et suivants du code de commerce, ni un bail dérogatoire, mais une simple convention d'occupation précaire, n'est en aucun cas régie par les dispositions du décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce ou non codifiées.

L'OCCUPANT reconnaît en particulier avoir pleine connaissance de ce qu'il ne peut bénéficier d'aucun droit à indemnité, ni de façon générale, revendiquer le bénéfice d'une quelconque propriété commerciale, ni invoquer un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux.

Article 1 - Désignation du site donné en jouissance

Il est rappelé que la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE est propriétaire d'une parcelle de terrain, sise sur la Commune de SAINT HELENE DU LAC, cadastrée section OA sous le numéro 2073.

La Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE est propriétaire de ladite parcelle, et ce à la suite de l'acquisition qui en a été faite par le syndicat mixte du parc d'activités Alpespace suivant un acte du 05 avril 2007, dont le patrimoine a été repris par la Communauté de communes CŒUR DE SAVOIE suivant un acte du 26 septembre 2019.

Le PROPRIÉTAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte, la jouissance de ce terrain selon l'emprise de 2700 m² définie à l'annexe 2, pour le développement d'une micro usine de production modulaire et temporaire pour les activités de retrofit des moteurs thermiques en électrique.

Le plan correspondant au terrain donné en jouissance est annexé à la présente convention et contresigné par les parties (Cf annexe 2).

L'OCCUPANT déclare bien connaître le terrain, objet de la présente convention, pour l'avoir visité sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Article 2 - Durée et clause de précarité

2.-1 – Élément de précarité

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire en raison du développement et de l'aménagement de la zone d'aménagement concernée Alpespace.

Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut des locations professionnelles ni du statut des locations commerciales. L'OCCUPANT s'interdit de transférer des droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient, ou de consentir une sous-utilisation même partielle, ni une domiciliation.

2.2 – Durée de la convention précaire

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme de 35 mois à compter de la date d'obtention du permis de construire précaire, hors délai de purge du recours des tiers et recours administratif.

La présente convention pourra être renouvelée pour une période n'excédant pas la fin de validité du permis précaire obtenu.

Il appartiendra à l'OCCUPANT de formaliser une demande écrite par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant la date d'échéance de la convention.

Pendant toute la durée de la convention, pour motif d'intérêt général, le PROPRIÉTAIRE pourra notifier à L'OCCUPANT un congé pour libérer les lieux, sous réserve de respecter un préavis de 12 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

De même, l'OCCUPANT pourra à tout moment, notifier au PROPRIÉTAIRE son intention de quitter les lieux sous réserve de respecter un préavis de 6 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice.

De convention expresse entre les parties, il est rappelé que la présente convention est exclue du champ d'application des articles L. 145 et suivants du code de commerce, aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger.

L'OCCUPANT déclare être parfaitement informé que le PROPRIÉTAIRE pourra mettre fin à la présente convention sans que l'OCCUPANT ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle le PROPRIÉTAIRE n'aurait pas consenti la présente convention en raison du projet d'aménagement de la ZAC Alpespace.

Article 3 - Redevance

En contrepartie de l'occupation des locaux, l'OCCUPANT s'engage à verser au PROPRIÉTAIRE une indemnité fixée selon les modalités suivantes :

- 8€ HT/m²/an

L'OCCUPANT s'oblige à payer le loyer par semestre à échoir, par termes de 10 800 € HT (dix-mille-huit-cents euros hors-taxes), TVA en sus.

Un prorata temporis sera appliqué pour la première et la dernière échéance. En effet, il est convenu de raisonner en termes d'année civile. Ainsi les premiers loyers seront calculés pour la période allant de la date de prise d'effet de la convention jusqu'au 30 juin ou 31 décembre de l'année de passation du contrat. Les derniers loyers seront calculés pour la période allant du 1^{er} janvier ou 1^{er} juillet de la dernière année d'occupation jusqu'au terme de la convention. Tout mois commencé est dû.

Les paiements auront lieu sur présentation d'un titre de recettes de la Communauté de communes.

Article 4 - Conditions de mise à disposition

L'OCCUPANT prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, et notamment dans son état environnemental actuel sans recours contre le PROPRIÉTAIRE.

Avant l'entrée dans les lieux et au départ de l'OCCUPANT, il sera établi contradictoirement entre l'OCCUPANT et le PROPRIÉTAIRE un état des lieux. A défaut, celui de l'huissier effectué à la suite de l'autorisation de permis précaire accordé par la mairie fera foi.

En l'absence d'état des lieux, l'OCCUPANT est présumé avoir reçu le site en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes.

En cas de contestation ou d'absence de l'OCCUPANT, l'état des lieux pourra être établi par commissaire de justice, les frais de constat étant par l'occupant.

Le terrain mis à disposition de l'OCCUPANT est à usage exclusif de la société RETROFLEET pour le développement d'une micro usine de production modulaire et temporaire pour les activités de retrofit des moteurs thermiques en électrique.

La société RETROFLEET s'engage à déposer une demande de permis de construire précaire auprès de la Commune de SAINTE HELENE DU LAC avant le 31/01/2025 portant sur la réalisation de locaux d'une micro usine de production modulaire, assortie d'une durée maximale d'autorisation de 4 années.

La présente convention est à cet égard conclue sous conditions suspensives d'obtention par l'OCCUPANT d'un permis de construire précaire dans les termes ci-dessus définis.

En conséquence, les parties conviennent que le terrain objet des présentes sera mis à la disposition de l'OCCUPANT lorsque la condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire précaire sera levée.

A l'issue de la présente convention d'occupation précaire, l'OCCUPANT s'engage à remettre en état le terrain et à prendre à sa charge tous travaux de remise en état et toutes dépenses en résultant.

Il est précisé, que le coût de ces travaux de remise en état restera à la charge exclusive de l'OCCUPANT, et qu'ils n'ouvriront lieu à aucun dédommagement de la part du PROPRIÉTAIRE à l'issue des présentes, étant rappelé que l'occupation du terrain est de nature précaire et révocable.

L'OCCUPANT s'engage à restituer les lieux mis à disposition libre de toute occupation.

Faute pour l'OCCUPANT de remettre les lieux en l'état dans lesquels ils étaient lors de l'entrée dans les lieux, les parties conviennent qu'il sera mis à la charge de l'OCCUPANT une pénalité de retard d'un montant de 100 euros par jour jusqu'à complète libération des lieux, et ce dans un délai de 1 mois après l'état des lieux de sortie qui sera dressé.

Dans la perspective de l'implantation future, l'unité de production sur le parc d'activités Apespace, la société RETROFLEET s'engage à constituer un dossier d'implantation pérenne dès le 2^{ème} semestre 2025.

Le site est mis à disposition pour un usage exclusif de l'OCCUPANT, à savoir la société RETROFLEET.

L'OCCUPANT s'interdit de consentir une sous-utilisation, même partielle des lieux mis à disposition.

Eu égard au caractère précaire de la présente occupation, il est convenu que l'OCCUPANT déposera un permis de construire précaire en vue de l'édification de construction temporaire, de structure légère, ne nécessitant, soit pas de fondation, soit des fondations n'ayant qu'un très faible impact sur le terrain donné en jouissance.

L'OCCUPANT s'engage à édifier les constructions projetées conformément au plan du dossier de permis de construire qui lui aura été délivré et à réaliser lesdites constructions selon les règles de l'art.

L'OCCUPANT prendra à sa charge tous les frais de raccordements aux réseaux secs et humides ainsi que les frais d'aménagement des accès. Ces derniers devront être réalisés en enrobés. Pour minimiser l'impact des aménagements sur la circulation de la voie Galilée, le PROPRIETAIRE consent à ce que l'un des accès soit autorisé depuis la parcelle occupée par la pépinière d'entreprises IDEALPES, propriété de la Communauté de communes Cœur de Savoie, comme précisé dans le plan masse annexé au contrat.

L'OCCUPANT s'engage à ce que les véhicules nécessaires tant à la réalisation des constructions à édifier qu'à son activité, manœuvrent sur le terrain d'assiette donné en jouissance.

L'OCCUPANT devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les règles de sécurité fixées par la législation en vigueur concernant les établissements recevant du public et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché.

L'OCCUPANT s'engage notamment à respecter le règlement de la ZAC Alpespace, et ce à la seule exception des règles dérogeant au plan local d'urbanisme et autorisées par le permis précaire qui sera délivré.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, y compris visuel, notamment vis-à-vis des habitations situées à l'arrière du terrain.

L'OCCUPANT devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et généralement tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers, au matériel ou aux marchandises ainsi qu'aux immeubles et objets mobiliers environnants.

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

Au regard des projets d'aménagement susceptibles de grever le terrain donné en jouissance, l'OCCUPANT s'engage à autoriser l'accès au terrain par le PROPRIÉTAIRE afin d'effectuer des visites avec tout prospect candidat à l'implantation, mais aussi des sondages ou relevés utiles, sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le PROPRIÉTAIRE au moins 48 heures à l'avance.

L'OCCUPANT acquittera les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujetti, et d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti en sa qualité d'occupant du terrain objet des présentes.

Il devra justifier du paiement au PROPRIÉTAIRE à toute réquisition et opérer les règlements de cette sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'OCCUPANT devra également satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière à ce que le PROPRIÉTAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il est précisé que l'ensemble des conditions énoncées au présent article sont déterminantes pour le PROPRIÉTAIRE.

Article 5 – Dépôt de garantie

Compte tenu de la nature précaire et révocable de la présente convention, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

Article 6 – Résiliation et fin de l'occupation

A l'issue de la période contractuelle de 35 mois prévue à l'article 2.2 de la présente convention, sauf prorogation autorisée, celle-ci sera résolue de plein droit et il appartiendra à l'OCCUPANT de quitter les lieux sans délai, faute de quoi il encourra une astreinte de 100 euros par jour de retard.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, un mois après une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le PROPRIÉTAIRE de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au PROPRIÉTAIRE, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Lorsqu'il aura reçu une sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte de Commissaire de justice, l'OCCUPANT devra quitter les lieux à la date indiquée dans cette sommation, faute de quoi :

- Il encourra une astreinte de 100 euros par jour de retard
- Son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal Judiciaire du lieu situation de l'immeuble territorialement compétent.

La présente convention ne constituant ni un bail commercial, ni un bail dérogatoire, l'OCCUPANT ne pourra bénéficier d'aucune indemnité ni d'aucun droit au maintien dans les lieux au moment de la résiliation ou de l'expiration de la convention.

Fait à

Le.....

En deux exemplaires originaux

POUR LE PROPRIÉTAIRE

La Présidente
Béatrice SANTAIS

POUR L'OCCUPANT

Le Président Directeur Général
Emmanuel Flahaut