

ANNEXE : PROJET DE CONVENTION

CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUR LE SITE INDUSTRIEL SITUÉ 928 AVENUE DE LA HOUILLE BLANCHE À CHAMBERY

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE/DES LOTS DU SITE DONT L'OCCUPATION EST AUTORISEE	3
ARTICLE 2 - ETAT DU/DES LOTS ET TRAVAUX.....	3
ARTICLE 3 - DESTINATION	4
ARTICLE 4 - JOUSSANCE	4
ARTICLE 5 - CONTREPARTIES AU MOTIF DE L'INTERET GENERAL	4
ARTICLE 6 - DUREE	5
ARTICLE 7 - MONTANT DE LA REDEVANCE	5
ARTICLE 8 – REVISION DU LOYER.....	6
ARTICLE 9 - CHARGES	6
ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS	6
ARTICLE 11 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES	7
ARTICLE 12 - INTERDICTION DE LA SOUS-OCCUPATION	7
ARTICLE 13 - RESILIATION DU CONTRAT.....	7
13.1 - Résiliation en cas de faute du bénéficiaire	7
13.2 - Résiliation à l'initiative du bénéficiaire	7
13.3 - Résiliation à l'initiative du syndicat	8
ARTICLE 14 - LIBERATION ET REMISE EN ETAT DES LIEUX	8
14.1 - Conservation des équipements et constructions appartenant au bénéficiaire par le syndicat.....	9
14.2 - Démontage, retrait des équipements et constructions par le bénéficiaire et remise en état du/des lots	9
ARTICLE 15 - CONTENTIEUX.....	9

ENTRE, D'UNE PART :

Savoie Déchets, syndicat mixte à la carte, domicilié 336 rue de Chantabord à Chambéry (73024), représentée par Madame Marie Benevise, sa présidente en exercice, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du conseil syndical du [à compléter]

Ci-après dénommée « le syndicat »

ET, D'AUTRE PART :

La société [à compléter], dont le siège social est situé au [à compléter], représentée par son/sa dirigeant.e/Président.e en exercice [à compléter].

Ci-après dénommée « le bénéficiaire »

PREAMBULE :

1. Savoie Déchets est un syndicat mixte à la carte exerçant, à titre obligatoire, les compétences suivantes :

- Le traitement des ordures ménagères et assimilées ;
- Les opérations de tri des collectes sélectives et assimilées apportées sur le site du syndicat.

2. En raison de l'augmentation des tonnages de déchets issus de la collecte sélective, le comité syndical a décidé de procéder à la construction d'un nouveau du centre de tri des collectes sélectives au sein d'un nouveau site avec une capacité augmentée de 40 000 tonnes annuelles.

Le site autrefois affecté au centre de tri, dont le syndicat est propriétaire, a fait l'objet d'une requalification pour accueillir de nouvelles activités permettant la réduction des gisements des déchets, le réemploi et la réutilisation.

A cet effet, il a été désaffecté puis déclassé par la délibération n° [à compléter] du [date] du syndicat.

3. Savoie déchets a lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès des acteurs de l'économie circulaire et du réemploi afin de déterminer les activités susceptibles d'occuper l'ancien site du centre de tri.

Dans ce cadre, par une délibération n° [à compléter] du [date], le syndicat a autorisé [le bénéficiaire] à occuper temporairement une partie du site situé au 928 avenue de la Houille Blanche à Chambéry afin d'exercer une activité de [à compléter].

CECI ETANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU :

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE/DES LOTS DU SITE DONT L'OCCUPATION EST AUTORISEE

Le bénéficiaire est autorisé à occuper le lot correspondant à [compléter avec identification du lot] au sein du site industriel situé 928 avenue de la Houille Blanche à Chambéry pour exercer son activité de [à compléter].



Vue aérienne du site



Parcelles cadastrales

Ce/ces lots correspondent à une surface de [à compléter] m².

ARTICLE 2 - ETAT DU/DES LOTS ET TRAVAUX

Le Syndicat s'engage à mettre à disposition des porteurs de projet des parcelles des espaces remis en état dans le respect des normes en vigueur (électriques, sécuritaires, environnementales, etc.), livrés propres, sains et aptes à recevoir des aménagements complémentaires. Ils permettront ainsi l'installation et l'organisation des activités des porteurs de projet dans de bonnes conditions.

A ce titre, le syndicat a procédé, préalablement à la conclusion de la présente convention, à :

- L'évacuation des produits dangereux et des déchets ;
- La suppression des risques d'incendie et / ou d'explosion ;
- La mise aux normes des installations électriques, de chauffages, de plomberie sanitaire, de ventilation et de sécurité incendie ;
- Réalisé les travaux de démantèlement des équipements de tri qui ne seront plus utilisés ;
- Réalisé les travaux d'adaptation liés à la voirie,
- Réalisé les travaux structuraux lié au bâtiment,
- Les travaux de cloisonnement des espaces intérieur avec la mise à disposition des arrivées fluides associées.

Un état des lieux contradictoire est organisé au début de l'occupation.

Les travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs nécessaires à l'adaptation des espaces aux activités seront à la charge du bénéficiaire.

Ils demeurent soumis à l'autorisation du syndicat, accompagnée d'un visuel détaillant les montants associés.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les lots occupés par le bénéficiaire sont destinés à l'activité [à compléter], à l'exclusion de toute autre activité.

ARTICLE 4 - JOUSSANCE

Le bénéficiaire est seul responsable de son activité.

Il doit être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le syndicat ne pourra être tenu responsable des éventuels préjudices causés par l'activité du bénéficiaire.

Le représentant ou toute personne habilitée du syndicat peut pénétrer sur le/les lots occupés s'il le juge nécessaire.

ARTICLE 5 - CONTREPARTIES AU MOTIF DE L'INTERET GENERAL

[Concerne uniquement les bénéficiaires répondant aux motifs de l'intérêt général tel que défini dans la délibération associée]

Tel que prévu par la délibération n° [à compléter] en date du [à compléter], le bénéficiaire se voit appliquer une redevance d'occupation réduite, justifiée par la nature même de son activité, laquelle présente un caractère d'intérêt général au sens retenu par la collectivité.

En contrepartie, l'occupant s'engage à :

[Détailler les contreparties adaptées au bénéficiaire en cohérence avec les statuts du Syndicat et avec les politiques publiques nationales en matière d'économie circulaire. Ces contreparties doivent être clairement définies, mesurables et vérifiables. Elles doivent être suffisantes pour

Savoie Déchets au regard de la réduction accordée, sans qu'il soit nécessaire qu'elles présentent une équivalence financière. Exemples de contreparties: création ou maintien d'emplois locaux, activités de sensibilisation à destination du public, services solidaires ouverts au public, données chiffrées sur les quantités de déchets détournés ou impacts environnementaux mesurés, travaux effectués]

Tous les ans, le bénéficiaire établira un état des lieux de son activité faisant apparaître : [Complété avec les indicateurs spécifiques au bénéficiaire]

Cet état des lieux sera transmis au syndicat.

ARTICLE 6 - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de [à compléter] ans ferme.

Elle prend effet à compter de la date de [préciser la date de début de la convention].

Elle prendra donc fin le [à compléter] sauf à ce qu'elle fasse l'objet d'une résiliation préalablement à son terme.

Dans le cas où le bénéficiaire en fait la demande auprès du syndicat, la convention peut faire l'objet d'une reconduction pour une durée de [préciser la durée] ans.

Cette demande doit être formulée par écrit au plus tard [préciser combien de temps préalablement au terme de la convention la demande de renouvellement de la convention doit être adressée au syndicat] avant le terme fixé à la présente convention.

La reconduction de la convention n'intervient qu'en cas d'acceptation explicite par le syndicat.

ARTICLE 7 - MONTANT DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance est fixé à [à compléter] euros HT qui correspond à :

- [m²] de surface intérieur dont le montant est fixé à [X Euros HT/m²/an],
- [m²] de surface extérieur dont le montant est fixé à [X Euros HT/m²/an],
- [m²] de surface extérieur couverte dont le montant est fixé à [X Euros HT/m²/an].

Il s'y ajoute le montant de la redevance relatif aux espaces communs, calculé au prorata de la surface occupée, soit un total de [X €HT/an] pour le présent bénéficiaire.

La part de la redevance doit être réglée par le bénéficiaire auprès de [à préciser si la redevance doit être payée au syndicat ou auprès du Trésor public], [préciser à la date du/des paiements doivent intervenir], dès réception du titre exécutoire émis par le syndicat.

ARTICLE 8 – REVISION DU LOYER

La redevance sera révisée automatiquement chaque année, à compter de la fin de la période de progressivité des loyers, soit à partir de la sixième année, et jusqu'à échéance du contrat. La révision sera fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué par voie législative ou règlementaire.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du président de la juridiction compétence et sur requête de la partie la plus diligente.

Il est précisé que le montant de la redevance de base fixé ci-dessus correspond à l'indice du dernier trimestre de la cinquième année suivant la notification du marché.

Dans le cas de retard dans la parution des indices de référence, le terme du loyer serait provisoirement payé sur la base du loyer antérieur à la révision et le réajustement s'opérerait à la première échéance suivant la publication de l'indice.

ARTICLE 9 - CHARGES

Le bénéficiaire s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations (électricité, gaz, eau, fuel...) directement auprès des prestataires (Fournisseurs d'électricité et de gaz, fournisseurs d'eau, fournisseurs de fioul...).

Le bénéficiaire supporte, à ses frais et sous sa responsabilité :

- La réalisation des réparations d'entretien qui ne sont pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil ;
- L'entretien régulier des parties communes, incluant le nettoyage et la maintenance courante ;
- L'entretien et le remplacement au besoin, sous son entière responsabilité, de toutes installations personnelles ;
- L'entretien des lieux à savoir [détails selon le bénéficiaire et ses surfaces occupées]

Les charges d'exploitation, dont les contrats sont détenus par le syndicat, seront refacturées au prorata des surfaces occupées par le bénéficiaire.

ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS

Le bénéficiaire acquittera, pendant toute la durée du contrat, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels il pourrait être assujetti, hormis celles mises à la charge du propriétaire.

Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition du syndicat.

ARTICLE 11 - RESPONSABILITE ET ASSURANCES

Le bénéficiaire est civilement responsable des agissements, dégâts ou dommages causés aux tiers ou au syndicat, tant par lui-même que par les personnes qu'il accueille.

Il devra souscrire, à ses frais, les contrats d'assurance comportant des garanties nécessaires aux fins d'assurer, notamment :

- Son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- Ses salariés contre le risque d'accident du travail.

Le bénéficiaire paiera les primes à échéance et en justifiera au syndicat par la production des polices et des quittances.

Le bénéficiaire répondra de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

ARTICLE 12 - INTERDICTION DE LA SOUS-OCCUPATION

La sous-occupation est interdite.

Le bénéficiaire devra occuper personnellement le/les lots précisés à l'article 1 de la présente convention.

ARTICLE 13 - RESILIATION DU CONTRAT

13.1 - Résiliation en cas de faute du bénéficiaire

En cas d'inexécution par le bénéficiaire de l'une des obligations prévues à la présente convention, et après une mise en demeure restée infructueuse durant un délai de [préciser le délai dans lequel le bénéficiaire doit déférer à la mise en demeure], le syndicat pourra procéder à sa résiliation.

Le syndicat pourra procéder à la résiliation de la présente convention, notamment, si le bénéficiaire :

- Porte atteinte à la destination du bien occupé ;
- Commet des détériorations grave sur le fonds occupé ;
- Ne respecte pas la réglementation en vigueur ;
- Ne procède pas au paiement de la redevance à la date fixée par la présente convention.

13.2 - Résiliation à l'initiative du bénéficiaire

Le bénéficiaire pourra demander la résiliation de la présente convention :

- En cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien occupé compromettant l'équilibre économique du fonds loué ;
- En cas de liquidation judiciaire ;
- Pour quelle que cause que ce soit à condition de prévenir le syndicat par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant le terme souhaité de la convention.

Dans la dernière hypothèse, le bénéficiaire est redevable de la redevance ainsi que des charges concernant [à compléter – exemple : l'intégralité du délai de préavis jusqu'à la date de résiliation].

Il peut en aller autrement si le syndicat autorise l'occupation des biens prévus à l'article 1 avant l'expiration du délai de préavis

13.3 - Résiliation à l'initiative du syndicat

Le syndicat pourra résilier la présente convention pour les motifs suivants :

- Un motif d'intérêt général ;
- Un motif tiré de la bonne administration des dépendances du domaine privé du syndicat ;
- Un cas de force majeure.

Le syndicat doit en informer le bénéficiaire six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas de force majeure et selon les circonstances, le délai de six mois n'a pas à être respecté.

Dans le cas où le contrat est résilié pour un motif d'intérêt général, le bénéficiaire a droit d'être indemnisé de son préjudice.

[Une telle résiliation suppose l'indemnisation du bénéficiaire.

Celle-ci comprend :

- le remboursement des investissements non amortis ;
- le manque à gagner provoqué par la fin anticipée du contrat ; il appartient alors au titulaire du contrat de démontrer le bénéfice qu'il aurait réalisé en exécutant le contrat.]

ARTICLE 14 - LIBERATION ET REMISE EN ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est organisé à la fin de l'occupation.

En cas de non renouvellement ou de résiliation de la présente convention, le syndicat peut, au choix, conserver les équipements appartenant au bénéficiaire ou lui demander de les démonter, de les retirer et de remettre le/les lots en état.

14.1 - Conservation des équipements et constructions appartenant au bénéficiaire par le syndicat

Lorsque le terrain occupé porte des équipements ainsi que des constructions en dur qui ont été autorisés conformément à l'article 2 de la présente convention, le syndicat se réserve le droit de les conserver contre le paiement, au bénéficiaire, d'une indemnité basée sur la valeur non amortie de ces équipements et constructions.

Si ces équipements et constructions n'ont pas fait l'objet d'une autorisation conformément à l'article 2 de la présente convention, le syndicat peut les conserver sans être tenu au paiement d'une indemnité.

14.2 - Démontage, retrait des équipements et constructions par le bénéficiaire et remise en état du/des lots

Le bénéficiaire dispose d'un délai de trois mois à compter de la fin de l'autorisation d'occupation pour démonter, retirer les équipements et les constructions lui appartenant ainsi que pour remettre en état le/les lots occupés.

En cas de non-respect de ce délai, le syndicat se réserve la faculté de procéder au démontage, au retrait des équipements et constructions présents sur le/les lots dont l'occupation est autorisée ainsi qu'à sa remise en état aux frais du bénéficiaire.

Si le syndicat en fait le choix, il peut conserver les équipements et constructions du bénéficiaire et cela sans que le bénéficiaire dispose d'un droit à être indemnisé.

ARTICLE 15 - CONTENTIEUX

Les parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tous les différends qui pourraient survenir concernant les présentes.

Les éventuels différends, contestations ou litiges qu'elles ne pourraient régler à l'amiable concernant les présentes, leur interprétation, leur exécution ou leur résiliation, seront soumis à l'examen du tribunal judiciaire de Chambéry.

La convention est signée en deux (2) exemplaires originaux, chacune des parties recevant un exemplaire original signé.

A Chambéry, le [à compléter].

Pour le syndicat

Pour [le bénéficiaire]

La Présidente

[Représentant]

Lu et approuvé, bon pour
transaction

Lu et approuvé, bon pour transaction