



DÉCISION

N° : 2024-145

Exécutoire le : 08 JUIL. 2024

Publiée / Notifiée le : 08 JUIL. 2024

Visée le : 04 JUIL. 2024

FONCIER

Convention d'occupation précaire d'un local situé sur le site des Mottets (Viviers-du-Lac) entre Grand Lac et la SARL CDI-B

Le Président de Grand Lac,

- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5211-10,
- Vu les statuts de Grand Lac,
- Vu l'acte de propriété du 24 mai 2019 par lequel Grand Lac est devenu propriétaire d'un ensemble immobilier sur le site des Mottets, situé sur la commune de Viviers-du-Lac,
- Vu la convention d'occupation précaire portant sur une surface d'entrepôt d'environ 290m² faisant partie d'un ensemble de hangars situé sur le site des Mottets à Viviers-du-Lac, conclue entre Grand Lac et la SARL CDI-B pour la période du 1^{er} février 2021 au 3 avril 2024,

Considérant que la convention conclue le 1^{er} février 2021 est arrivée à son terme,

Considérant que la SARL CDI-B a manifesté le souhait de continuer à occuper une surface moindre de l'espace précité,

Considérant que la surface dont l'occupation est souhaitée n'entrave pas la mise à disposition du reste de l'entrepôt aux intervenants du projet d'aménagement du Port des 4 Chemins,

Considérant que Grand Lac a accepté de maintenir la SARL CDI-B dans les lieux,

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : CONCLUSION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

De conclure une convention d'occupation précaire avec la SARL CDI-B, représentée par Monsieur Joël Bauduret, pour autoriser cette dernière à occuper une partie d'un entrepôt d'environ 100m², située dans un ensemble immobilier sis le site des Mottets, sur la commune de Viviers-du-Lac (73420).

ARTICLE 2 : DUREÉ DE L'AUTORISATION

La convention d'occupation précaire, jointe à la présente décision, est conclue à compter de 4 avril 2024 et se terminera le 31 décembre 2024.

ARTICLE 3 : MONTANT DE LA REDEVANCE

La présente convention est consentie moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire trimestrielle de 133,33 € non assujettie à TVA.

ARTICLE 4 : NOTIFICATIONS

Une copie de la présente sera adressée à :

- M. le Préfet de la Savoie,

- M. le Receveur,
- Monsieur Joël Bauduret.

Cette décision, une fois exécutoire, pourra être contestée :

1. Par la voie du recours gracieux, dans les deux mois suivant la notification, par lettre adressée à Grand Lac ; le silence gardé pendant deux mois valant rejet.
2. Par la voie du recours contentieux dans les deux mois suivant la notification, par introduction d'une instance auprès du Tribunal administratif de Grenoble, Place de Verdun.

Aix-les-Bains, le 2 juillet 2024,

Le Président,
Renau BERETTI





Convention d'occupation précaire

ENTRE

GRAND LAC, Communauté d'agglomération, dont le siège social est situé 1500 Boulevard Lepic – 73100 Aix-les-Bains, et représentée par son Président, monsieur Renaud BERETTI, dûment habilité par délibérations du conseil communautaire en date du 28 juillet 2020, 23 mars 2021, 22 juin 2021, 21 mars 2023 et 30 janvier 2024,

Ci-après désignée par les termes « **Grand Lac** » ou « **Le Propriétaire** »,

ET

La **société CDI-B**, société à responsabilité limitée, enregistrée au registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 442 967 568, dont le siège social est 226 rue Paul CAUSERET-OINGT à 69620 Val d'Oingt, représentée par monsieur Joël Bauduret, dûment habilité par les statuts de la société,

Ci-après désignée par les termes « **L'occupant** »,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Grand Lac est propriétaire d'un tènement sur le site « Les Mottets » à Viviers-du-Lac comprenant plusieurs bâtiments de type hangar. Deux d'entre eux hébergent l'activité de gardiennage à sec de bateaux, réalisée par le service Ports et Plages de Grand Lac.

La société CDI-B a occupé une surface d'entrepôt d'environ 290m² (sous teinte jaune au plan-ci-joint) à partir du 1er février 2021, date de la signature de la convention d'occupation précaire.

Le service Moyens généraux de Grand Lac a fait part au service Foncier, en septembre 2023, de son besoin de récupérer la surface louée pour la mettre à disposition du projet d'aménagement du Port des 4 Chemins.

Grand Lac a donc dénoncé la convention d'occupation précaire par courrier du 26 septembre 2023, reçu le 3 octobre 2023.

La société avait jusqu'au 3 avril 2024 pour libérer les lieux loués.

Monsieur Bauduret, représentant de la société CDI-B, a indiqué, fin mars 2024, avoir libéré la quasi-totalité des bateaux stockés. Il a cependant informé le service Foncier de Grand Lac que les derniers bateaux ont été offerts à la Fédération française de voile qui tarde à venir les chercher.

Il a donc sollicité une autorisation temporaire pour poursuivre l'occupation, dans l'attente que la Fédération française de voile récupère les bateaux offerts.

L'état d'avancement du projet d'aménagement du Port des 4 chemins permet de répondre favorablement à la demande de la société CDI-B.

Il est ainsi convenu, à titre de dispositions transitoires et dans l'attente de l'enlèvement des derniers bateaux devant intervenir avant la fin de l'année 2024, que Grand Lac consente à la société CDI-B une convention d'occupation précaire dans les conditions indiquées ci-dessous.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Par la présente, Grand Lac met à la disposition de l'occupant, à titre précaire et révocable eu égard aux évolutions des besoins ou des activités présentes, les locaux ci-après désignés :

- **Une surface d'entrepôt d'environ 100m² sous teinte jaune au plan annexé, sise le site des Mottets à Viviers-du-Lac (Annexe 1).**

Cette surface est intégrée au sein d'un ensemble d'environ 712 m².

La surface résiduelle sera exploitée tout au long de la convention par Grand Lac ou par d'éventuels autres occupants.

De convention expresse entre les parties, l'occupant en sa qualité d'occupant précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents ainsi que de toute disposition relative aux baux commerciaux.

Article 2 : Durée

La présente convention est de durée précaire. Elle est consentie à compter du 4 avril 2024 et arrivera à son terme le 31 décembre 2024.

Toute prolongation de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

La présente convention n'est en aucun cas susceptible de faire l'objet d'un renouvellement tacite.

Article 3 : Destination

Les lieux seront affectés à l'usage de stockage de bateaux à l'exclusion de toute autre utilisation, notamment le logement.

L'occupant fera siens des problèmes relatifs à cet usage ; il fera notamment son affaire des autorisations éventuellement nécessaires pour l'exercice de ses activités, et prendra en charge tout frais, impôt et taxe qui en résulterait.

Les lieux ne pourront être utilisés, même temporairement, à un usage autre que celui indiqué ci-dessus.

L'occupant devra occuper les lieux attribués, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Article 4 : Etat des lieux

L'occupant s'engage à prendre les lieux occupés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du propriétaire aucun travail de remise en état ou de réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux loués soient clos et couverts.

Un état des lieux sera établi en présence de Grand Lac et de l'occupant à l'entrée dans les lieux et lors du départ de l'occupant.

Un mois avant l'expiration de la convention, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux qui comportera un relevé des travaux et réparations incombant à l'occupant qui devront être réalisés le jour de l'expiration de la convention, ce que le propriétaire viendra constater pour que l'occupant en reçoive décharge. A défaut de réalisation de ces réparations l'occupant versera au propriétaire, lors de son départ, le coût des travaux correspondants.

Article 5 : Impôts, taxes et charges

L'occupant acquittera ses contributions personnelles, taxe professionnelle et autres et devra satisfaire à toutes les charges dont il est tenu.

De même, l'occupant remboursera au propriétaire tous impôts, taxes, droits et redevances qui pourraient être ultérieurement dus en sus de ceux prévus ci-dessus.

L'occupant devra justifier, à première réquisition du propriétaire, du paiement de ces diverses charges, impôts et taxes.

L'occupant, débiteur final des impôts, taxes et charges, aura la possibilité de contester le montant ou le principe de ces impositions et reçoit, par l'effet du présent contrat, pouvoir du propriétaire, et

exercera, à ses frais risques et périls exclusifs, toutes réclamations et recours nécessaires.

L'occupant renonce, à ce titre, à former tout recours à l'encontre du propriétaire.

Article 6 : Obligations de l'occupant

L'occupant sera tenu d'entretenir constamment les lieux ainsi que les aménagements, agencements et installations intérieurs et d'effectuer dans les lieux et à ses frais, pendant le cours de la convention, tout l'entretien locatif nécessaire au maintien du bon état des lieux loués à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à la charge du propriétaire.

L'occupant devra aviser immédiatement le propriétaire de tout problème qu'il serait à même de constater sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant souffrira, toute gêne qu'ils lui causent, tous travaux urgents qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de redevance, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Il acceptera que le propriétaire fasse exécuter à ses frais, dans les lieux loués, tous travaux et réparations locatives qui s'avéreraient nécessaires du fait de sa carence, celle-ci étant dûment constatée par mise en demeure, quelle que soit la durée des travaux, dut-elle excéder quarante jours.

Par ailleurs, l'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements de mobilier, matériel, marchandises et autres objets ou documents, ou dommages causés aux aménagements dont il pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 7 : Travaux réalisés par l'Occupant

L'occupant exécutera à ses frais, risques et périls dans les lieux loués, les travaux qu'il jugera utiles, ou encore qui seront nécessaires pour parvenir à leur exploitation, le tout selon les dispositions approuvées préalablement par le propriétaire.

L'occupant ne pourra faire exécuter dans les lieux loués aucun travail touchant aux gros murs ou aux parties communes, aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons, ou de voûtes sans le consentement exprès et écrit du propriétaire. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, ces travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les frais et honoraires seront supportés par l'occupant.

Le droit d'opposition du propriétaire aura pour critère l'esthétique extérieure et la solidité de

l'immeuble, lesquelles ne pourront pas être compromises par les travaux de l'occupant. Dans l'hypothèse où le propriétaire aurait donné son consentement pour une installation spécifique, et pour permettre la relocation des lieux loués, il est précisé qu'il pourra, à l'expiration de la présente convention, demander leur rétablissement, aux frais de l'occupant, à leur état initial.

Les aménagements, installations et équipement effectués par l'occupant deviendront la propriété pure et simple du propriétaire au terme de la convention.

En aucun cas, l'occupant ne pourra prétendre à une indemnité quelconque au titre des travaux qu'il aura pu réaliser ou des aménagements, installations et équipements qu'il aura dû laisser à sa sortie des lieux.

Article 8 : Assurances

Le propriétaire fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier, en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendies, tempêtes, ouragans, cyclones, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, émeutes et mouvements populaires, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée de la convention.

Le propriétaire renonce à recours contre l'occupant pour l'ensemble des risques couverts par sa propre police d'assurances hormis ceux résultant d'actes de malveillance ou de vandalisme. La surprime éventuelle correspondant à ladite renonciation sera à la charge du propriétaire.

L'occupant fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendies, explosions, foudre, ouragans, tempêtes, et extensions, y compris émeutes, dégâts des eaux, vols et bris de glace, ainsi que les détériorations à la suite de vols et le recours des voisins et des tiers.

Il souscrira une police Responsabilité Civile, couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ainsi qu'une police couvrant sa perte d'exploitation et la perte de ses archives.

L'occupant déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le propriétaire ainsi que contre les mandataires du propriétaire et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Les copies des polices souscrites par l'occupant devront être remises au propriétaire, sur la demande de ce dernier.

Ces polices devront comporter une clause au terme de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le propriétaire de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Article 9 : Réclamation des tiers ou contre des tiers

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour les nuisances, bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Il s'engage également à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins de l'immeuble, tant à l'occasion des livraisons, qu'à celle des déplacements du personnel employé.

Au cas où Grand Lac aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux occupés et de tous troubles de jouissance causés par tous les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se

pourra directement contre les auteurs de ces troubles sans que le propriétaire puisse être inquiété.

Article 10 : Visite des lieux

L'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants, tous entrepreneurs et ouvriers, munis de l'autorisation de cette dernière, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter l'immeuble.

Les visites pourront s'opérer à tout moment de la journée et de la nuit.

Article 11 : Cession et sous-location

La présente convention d'occupation précaire est strictement personnelle. Elle ne pourra ainsi faire l'objet d'aucune cession et sous-location.

Article 12 : Redevance et caution

La présente convention est consentie et acceptée moyennant **une redevance trimestrielle forfaitaire de 133,33 € non assujettie à TVA** que l'occupant s'oblige à payer par virement à la Trésorerie Principale à la signature de la convention.

La modicité de cette redevance constitue la contrepartie de la précarité de la présente convention et sera en outre exclusive de toute autre indemnité de quelque nature que ce soit, et notamment celle occasionnée par le futur transfert des activités de l'occupant.

L'occupant a versé, à l'entrée dans les locaux en 2021, **une caution de 400€**. Cette caution a été conservée par Grand Lac. Elle sera restituée à l'occupant en fin de contrat, après état des lieux et sur laquelle seront déduits les éventuels travaux de réparation relevant de la responsabilité de l'occupant.

Article 13 : Résiliation de la convention

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de destruction du bien par cas fortuit ou force majeure. Elle sera également résiliée de plein droit en cas de disparition de son objet.

Le non-respect des clauses contractuelles donnera lieu à résiliation de la convention. Une telle résiliation se fera sans réduction du montant du loyer et sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque

indemnité. Pour ce faire, une mise en demeure sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. Si cette mise en demeure est restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un mois, la résiliation immédiate pourra être prononcée de plein droit sans formalité judiciaire, sur le fondement du non-respect de la présente convention, par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre.

Grand Lac se réserve par ailleurs le droit de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général, sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque d'indemnité. En pareille hypothèse, la décision de résiliation dûment motivée, sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'occupant, et prendra effet qu'après l'écoulement d'un délai fixé par le courrier. En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, il est convenu que le montant de la redevance payée par l'occupant sera calculé au prorata du temps d'occupation effective.

L'occupant est en mesure de résilier à tout moment la présente convention sous réserve d'en aviser Grand

Lac par lettre recommandé avec accusé de réception et de respecter un délai de préavis d'un mois. Le loyer reste dû entre la notification à Grand.Lac et la sortie effective des lieux.

Article 14 : Règlement des litiges

En cas de litige, les parties s'engagent à rechercher une issue amiable.

En l'absence d'accord, les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal administratif de Grenoble.

Fait à Aix les Bains,

Le 02 JUL. 2024,

Pour Grand Lac,

Renaud BERETTI
Président



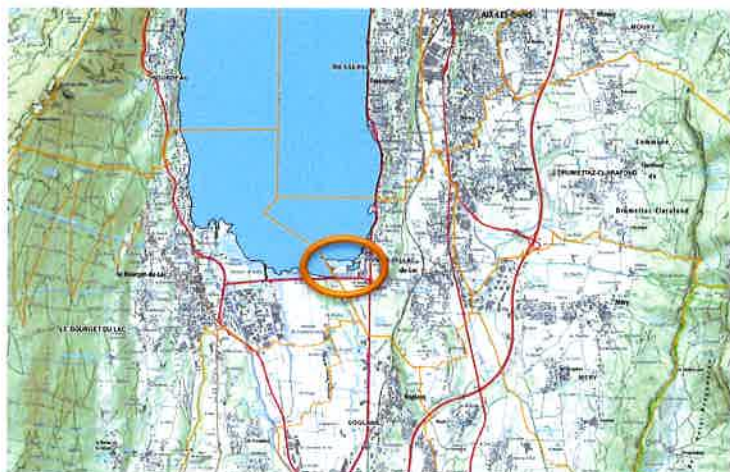
Le _____,

Pour l'Occupant,

Joël BAUDURET
Gérant de la société CDI-B

ANNEXE 1

Le local se situe sur le site des Mottets à VIVIERS-DU-LAC, dans un ensemble de hangars dont certains servent au gardiennage à sec de bateaux, sous teinte orange aux plans ci-dessous

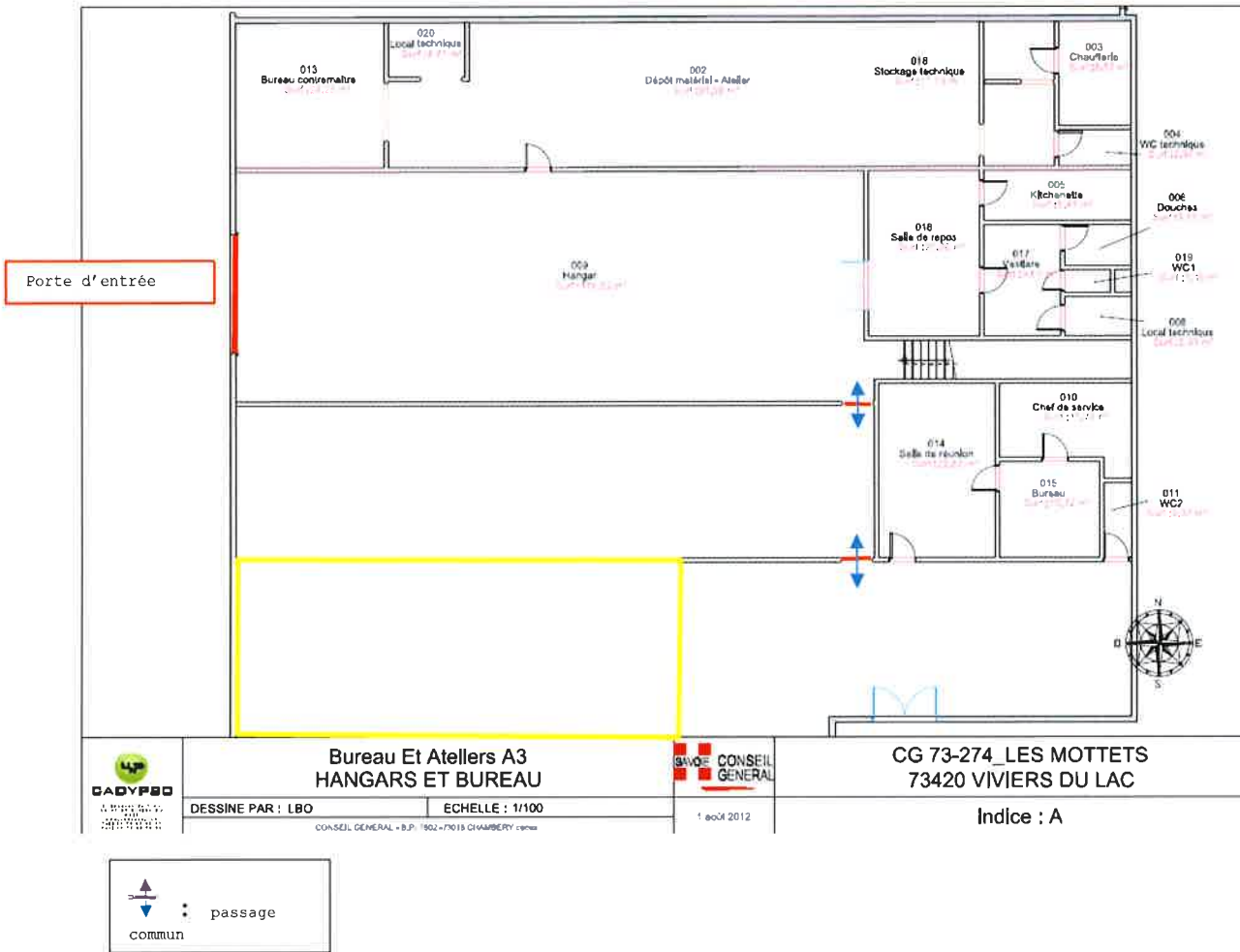


Renald BERETTI
Président de GRAND LAC



ANNEXE 2

Plan d'occupation de la CDI-B (M. Bauduret)



Renaud BERETTI
Président de GRAND LAC



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Décision 2024-145 : Convention d'occupation précaire d'un local situé sur le site des Mottets (Viviers-du-Lac) entre Grand Lac et la SARL CDI-B

Date de transmission de l'acte : 04/07/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 04/07/2024

Numéro de l'acte : dec726 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240702-dec726-CC

Date de décision : 02/07/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Contrats conventions et avenants

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public
3.5.2. Autres