

DELIBERATION DU BUREAU
Séance du 26 avril 2021

Le Bureau de la communauté d'agglomération de Tulle s'est réuni le lundi vingt-six avril deux mille vingt et un à dix-huit heures, salle du bâtiment annexe au siège rue Sylvain Combes à Tulle, sous la Présidence de Monsieur Michel BREUILH, Président.

Convocation de M. Michel BREUILH en date du 15 avril 2021

Nombre de membres en exercice : 22

Étaient présents : 20 (13 en présentiel et 7 en visioconférence)

Mesdames Emilie BOUCHETEIL, Christèle COURSAT, Betty DESSINE, Ana Maria FERREIRA, Fabienne LATOUR, Sophie ROY, Stéphanie VALLEE, Messieurs Eric BELLOUIN, Michel BREUILH, Pierre-Marie CAPY, Pascal CAVITTE, Roger CHASSAGNARD, Bernard COMBES, Pascal FOUCHÉ, Henri JAMMOT, Jean-François LABBAT, Christian MADELRIEUX, Fabrice MARTHON, Jean MOUZAT, Daniel RINGENBACH.

Objet : 2- Convention d'occupation précaire d'une parcelle de terrain ZAC de la Montane Ouest avec l'entreprise SOTRANASA

Le Bureau,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de Tulle agglo,

Vu la délibération n°2.1 du conseil communautaire du 23 juillet 2020 décidant la délégation d'attributions au bureau, notamment pour passer toutes conventions nécessaires au bon fonctionnement de la communauté d'agglomération,

Considérant la demande faite par l'entreprise SOTRANASA de disposer d'un terrain occupé jusqu'alors par l'entreprise EPS par le biais d'une convention d'occupation précaire signée le 14 septembre 2020,

Considérant que la finalité de la demande faite par l'entreprise SOTRANASA est le stockage de matériaux et notamment de poteaux,

Considérant qu'une convention d'occupation précaire peut être envisagée, aucune demande d'acquisition n'ayant été faite pour le moment,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

1°) Approuve le projet de convention d'occupation précaire de la parcelle AE 18 sise Rebières Etroites sur la commune de St-Priest-de-Gimel, à compter du 1^{er} mai 2021, ci-annexé ;

2°) Fixe la redevance à 300 € TTC par mois compte-tenu du caractère précaire de l'occupation consentie ;

3°) Autorise le Président à signer la convention d'occupation précaire avec l'entreprise SOTRANASA, ainsi que tout document s'y rapportant.

Fait et délibéré le 26 avril 2021
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
Le Président,



Michel BREUILH



Convention d'occupation précaire

ENTREPRISE SOTRANASA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1- LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TULLE, TULLE AGGLO, EPCI, inscrit au Répertoire des Entreprises et Etablissement sous le n° SIRET 241 927 201 00095, Dont le siège social est situé :
Rue Sylvain Combes
19000 Tulle
Représentée par Monsieur Michel BREUILH, Président
Dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du bureau en date du
26 avril 2021
Ci-après dénommée « TULLE AGGLO », ou « le Propriétaire »

D'une part,

ET

2- SOTRANASA (SOCIETE DE TRAVAUX NAVARRO-SANTOS), société anonyme à conseil d'administration, au capital social de 767 870,45 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 305 506 909 00020, Dont le siège social est situé :
128 chemin du Pas de la Paille 66000 PERPIGNAN
Représentée par Monsieur Jean NAVARRO, Président,
Dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'un mandat en date du XXX
Ci-après dénommée « SOTRANASA » ou « l'Occupant »

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble « les Parties » et individuellement « une Partie ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'entreprise SOTRANASA a informé Tulle agglo de sa volonté de louer une parcelle, propriété de la communauté d'agglomération, sur la ZAC de la Montane ouest, commune de SAINT-PRIEST DE GIMEL (19800), afin d'y reprendre l'activité jusque-là exercée par l'entreprise EPS, son sous-traitant.

Les terrains de la zone d'activités étant avant tout destinés à la vente, il est proposé à l'entreprise une durée de convention maximale d'un an, renouvelable dans la mesure où il n'y aurait pas de demande d'acquisition dudit terrain.

Cette entreprise n'est pas soumise à autorisation ni à déclaration.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

De convention expresse entre les Parties formant la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu, la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application de l'article L145-1 et suivants du code de commerce relatif au statut des baux commerciaux.

TULLE AGGLO concède à la société SOTRANASA qui l'accepte un droit d'occupation précaire sur les biens désignés ci-après.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION / DÉSIGNATION DES BIENS

TULLE AGGLO met à disposition de l'Occupant pour la durée indiquée à l'article 6, les biens ci-après désignés :

Un terrain nu, ci-après dénommé « le Terrain », situé ZAC de la Montane Ouest, commune de SAINT-PRIEST DE GIMEL (19), objet des présentes, comprenant :

- Le lot n° 2b d'une superficie de 5 355 m² (Cf. plan ci-annexé)

Ces parcelles de terrain sont référencées au Cadastre comme suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			Ha	A	Ca
AE	18	Rebières Etroites	00	53	55

La mise à disposition porte sur la surface totale de la parcelle qui est clôturée et qui comprend un portail ; les Parties se dispensant mutuellement de plus amples précisions et déclarant se reporter au plan joint en Annexe des présentes pour tout complément.

ARTICLE 3 - DESTINATION DE LA PARCELLE

Le Terrain devra être affecté à l'usage de stockage de matériaux (poteaux, ...) selon la destination prévue à l'origine et être directement et exclusivement utilisé par l'Occupant pour l'activité correspondant à l'objet de son entreprise.

Il ne pourra être exercé aucune autre activité que celle sus-indiquée sur le Terrain occupé.

L'Occupant fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres préalables à son installation ; TULLE AGGLO déclarant les dispositions légales en vigueur sur la Commune, notamment en matière d'urbanisme, compatibles avec le projet d'implantation de la centrale sur le Terrain.

L'Occupant s'interdit expressément de :

- Faire occuper le Terrain objet de la convention, de façon permanente pendant la durée de ladite convention ou temporaire, par des personnes n'ayant aucun lien juridique avec l'entreprise,
- De céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient de la présente convention.

ARTICLE 4 - DROITS ET OBLIGATIONS

Les Parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages ainsi que de celles découlant de la présente convention.

4-1. Etat des lieux

L'Occupant prendra les lieux désignés à l'article 2 dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir rien exiger de TULLE AGGLO pour quelle que cause que ce soit.

Un état des lieux du Terrain sera établi contradictoirement par les Parties au début et en fin de convention.

4-2. Entretien - Réparation

L'Occupant entretiendra le Terrain occupé pendant toute la durée de la présente convention en bon état de réparation et d'entretien.

A l'issue de son occupation, l'Occupant s'engage à remettre le Terrain occupé en son état initial (évacuation de gravas et de tous les déchets éventuels, nettoyage du terrain, démontage et transport des installations, dépollution, etc...) dans les 15 jours suivants le terme de la convention.

4-3. Transformations

L'Occupant ne pourra faire sur le Terrain objet des présentes, sans le consentement exprès et écrit de TULLE AGGLO, aucune transformation ou démolition.

En cas d'autorisation, ces travaux seront effectués aux frais de l'Occupant, sous la surveillance et le contrôle de TULLE AGGLO.

4-4. Améliorations

Tous travaux qui seraient faits par l'Occupant sur le Terrain mis à disposition, même avec l'autorisation de TULLE AGGLO, pendant le cours de la convention et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par l'Occupant, resteront en fin de la présente convention, à quelque époque et de quelque manière que cette résiliation arrive, la propriété de TULLE AGGLO sans indemnité de part et d'autre ; TULLE AGGLO se réservant toutefois le droit d'exiger le rétablissement dans leur état premier les lieux mis à disposition.

4-5. Travaux

L'Occupant souffrira l'exécution de toutes les réparations et travaux quelconques même de simples améliorations que TULLE AGGLO estimerait nécessaires, et qu'il voudrait exécuter pendant le cours de la convention dans les lieux occupés.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution ou interruption du forfait quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

4-6. Jouissance des lieux

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du Code civil, l'Occupant devra jouir des lieux raisonnablement et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou apporter un trouble ou une gêne aux voisins et notamment, il devra se conformer à toutes les prescriptions de Ville et Police à ce sujet.

Tout manquement à ces dispositions serait susceptible d'entraîner une révocation de la présente convention par TULLE AGGLO selon les modalités prévues à l'article 6.

En contrepartie, le Propriétaire garantit à l'Occupant la jouissance paisible du Terrain pendant la durée de validité des présentes.

Il déclare et garantit que le Terrain est libre de toute location, occupation, réquisition, hypothèque ou droit quelconque et ne souffre d'aucune servitude susceptible d'empêcher la pleine et entière exécution des présentes.

Le Propriétaire s'interdit pendant toute la durée de la convention de vendre, échanger ou partager le Terrain sans avoir au préalable fait respecter par l'éventuel acquéreur, échangiste ou successeur toutes les clauses et conditions des présentes.

4-7. Impôts et charges diverses

L'Occupant acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxes professionnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes, dont il est et sera assujéti personnellement, au *pro rata temporis* de l'occupation effective du Terrain par l'Occupant.

4-8. Assurances

4-8.1. Obligations de TULLE AGGLO

TULLE AGGLO a souscrit une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile et les dommages pouvant survenir sur les lieux, objets de la présente, en sa qualité de propriétaire.

4-8.2. Obligations de l'Occupant

L'Occupant est tenu de souscrire, dès son entrée dans les lieux, une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, le recours des tiers, les dommages causés à ses aménagements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques naturels et les risques spécifiques à son activité.

L'occupant souscrira toutes assurances pour toutes les activités liées à l'exploitation de l'installation permettant au propriétaire et ses assurances de ne pas être recherché ni inquiété pour quelque motif que ce soit.

A la prise d'effet de la convention, l'Occupant remettra au Propriétaire une attestation d'assurance pour la durée totale de la convention.

4-9. Droit de visite

L'Occupant devra laisser TULLE AGGLO, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état si le Propriétaire le juge à propos. A charge pour TULLE AGGLO, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite.

De la même manière, en cas de résiliation de la présente convention, l'Occupant devra laisser visiter les lieux deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le Propriétaire. A défaut d'accord, les heures de visite, seront fixées entre 16 et 18 heures pendant les 2 ou 3 mois qui précéderont la résiliation de la présente.

ARTICLE 5 – PRIX ET MODALITÉS DE RÈGLEMENT

5-1 – Prix

Pour l'ensemble des biens occupés, exposés dans l'article 2, l'Occupant s'acquittera d'une redevance totale (et selon le taux de T.V.A. en vigueur) d'un montant de 3 600 € TTC / an se décomposant comme suit :

- 3 000 € HT /an
- Montant de la TVA : 600 € / an

soit 250 € HT / mois et **300 € TTC / mois.**

5-2 - Redevance

La convention est consentie et acceptée sur la base d'une redevance calculée sur la base suivante :

- Redevance trimestrielle : **900 €uros TTC/trimestre**

Que l'Occupant s'oblige à payer à réception de chaque titre de recettes émis par TULLE AGGLO.

5-3 – Modalités de facturation

TULLE AGGLO adressera un titre de recette à l'Occupant par tout moyen procurant trace écrite. Le titre devra comporter toutes les mentions obligatoires prescrites par l'article L1617-5 du Code des collectivités territoriales.

Le titre devra comporter toutes les mentions obligatoires prescrites par l'article L1617-5 du Code des collectivités territoriales.

Il devra notamment rappeler le délai de règlement ainsi que les voies et délais de recours en cas de contestation.

5-4 - Modalités de règlement

Il est expressément convenu entre les Parties que tous les paiements seront effectués :

Par titre de recette émis par TULLE AGGLO et versé au budget Aménagement, Chapitre 75.

De ce fait,

- le premier titre émis interviendra le : 10 mai 2021 pour le paiement du 1^{er} trimestre de ladite convention.

Tout terme de forfait échu et non payé à son échéance produira à compter du jour de son exigibilité si bon semble au Propriétaire, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux de base bancaire en vigueur.

ARTICLE 6 – DURÉE DE LA CONVENTION, RÉSILIATION

La présente convention est conclue pour une durée maximale d'un an à compter du 1^{er} mai 2021.

Au-delà du 30 avril 2022, cette convention pourra être prorogée si nécessaire, si aucune demande d'acquisition de la parcelle n'a été formulée à TULLE AGGLO.

Cette demande devra être formulée par tout moyen procurant trace écrite, à charge, pour l'Occupant, de prévenir le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception, au minimum 2 mois avant la fin de ladite convention.

La durée de la prorogation ne saura excéder la durée initiale de la convention, à savoir, 1 an maximum.

A charge, pour celle des Parties qui voudra mettre fin à la présente convention, de prévenir l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, le Propriétaire devant alors respecter un préavis de 2 mois, et l'Occupant un préavis de 1 mois.

ARTICLE 7 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La prise d'effet de cette convention est assortie des conditions suspensives suivantes :

- Transmission au Propriétaire de l'attestation d'assurance de l'Occupant,
- Transmission au Propriétaire de ses coordonnées bancaires.

ARTICLE 8 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Un mois après commandement de payer sa redevance ou d'exécuter toute autre obligation en souffrance, et si les commandements restent infructueux, la présente convention sera immédiatement et de plein droit résiliée, le bien cessant aussitôt d'être mis à disposition de l'entreprise.

L'Occupant ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, pour le paiement du forfait ou l'exécution de ses obligations, les dates ou échéances prévues à la présente convention étant toujours de rigueur.

Tout commandement de payer ou exécuter sera dressé aux frais de l'Occupant.

ARTICLE 9 - DIFFERENDS ET LITIGES

Si un règlement amiable n'a pu intervenir, les Parties contractantes soumettent leurs différends et litiges à l'appréciation du Tribunal compétent.

Fait à Tulle en deux exemplaires originaux, le xxx

Et comprend 0 mot(s) nul(s) et 0 ligne(s) nulle(s)

Pour Tulle agglo
Michel BREUILH, Président

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

Pour l'entreprise SOTRANASA
Jean NAVARRO, Président

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »