

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – Châtillon en Michaille - 01200 VALSERHÔNE

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : info@terrevalserhone.fr

DÉCISION DU PRÉSIDENT N°25-DP043

Nature de l'acte : 3. Domaine et patrimoine – 3.3 Locations

Objet : Convention de mise à disposition de locaux et terrains communaux pour la mise en œuvre de la fourrière animale - Approbation

Le Président de la Communauté de Communes Terre Valserhône,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-10,

VU les statuts de la Communauté de communes, et sa compétence en matière de fourrière animale,

VU la délibération n°24-DC081 du 11 juillet 2024 relative à la délégation accordée au Président et notamment de se prononcer sur la conclusion ou la révision de baux et contrats de location de biens immobiliers impliquant l'application d'un loyer annuel inférieur à 25 000 € HT,

CONSIDERANT que la commune de Valserhône, propriétaire des terrains cadastrés 091 B n° 932 et 933 sis à Valserhône (Ain) lieudit « Bois de Coz », a construit plusieurs bâtiments destinés à accueillir le refuge et la fourrière animal ; que la compétence en matière de fourrière animale est exercée par la Communauté de communes Terre Valserhône ;

CONSIDERANT que la commune met à disposition, par convention, les biens situés sur les parcelles communales cadastrées 091 B n° 932 et 933 lieux-dits « Bois de Coz » Châtillon-en-Michaille à Valserhône, comprenant :

- Occupation exclusive : un bâtiment communal, d'une surface de 42 m², à usage exclusif de fourrière animale conforme à la réglementation en vigueur au moment de la signature de la présente convention (notamment au code de l'environnement et au code rural et de la pêche maritime).

- Occupation partagée soit 25 m² :
 - un bâtiment communal, d'une surface de 20 m², à usage d'accueil du refuge animal et de la fourrière animale
 - deux bungalows d'une surface de 15 m² chacun, à usage de cuisine / salle de repos et de stockage de nourriture
 - Terrains attenants aux bâtiments (emprise d'environ 9000 m²).

CONSIDERANT que la Communauté de communes a versé un fonds de concours à la commune permettant de financer la totalité du bâtiment de la fourrière animale et la moitié des bâtis à usage partagé ; que la mise à disposition est donc consentie à titre gratuit pour une durée de 99 ans à compter du 1^{er} septembre 2025 ;

CONSIDERANT que les conditions de la mise à disposition sont définies par la convention jointe à la présente décision ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'APPROUVER la convention de mise à disposition des locaux précités situés sur les parcelles communales cadastrées 091 B n° 932 et 933 lieux-dits « Bois de Coz » Châtillon-en-Michaille à Valserhône à intervenir avec la commune de Valserhône pour une durée de 99 ans à compter du 1^{er} septembre 2025, telle que jointe en annexe.

ARTICLE 2 : DE SIGNER la convention et prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Fait à Valserhône, le

- 9 OCT. 2025

Le Président de la Communauté de Communes Terre Valserhône certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Sous-Préfecture de Nantua, le :

Publié le :

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon – 184, rue Duguesclin 69003 LYON ou www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le Président,
Patrick PERREARD



CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE LOCAUX ET TERRAINS COMMUNAUX FOURRIÈRE ANIMALE

DU 01 SEPTEMBRE 2025 au 31 AOUT 2124

BÂTIMENTS COMMUNAUX

Commune déléguée de Châtillon en Michaille

01200 VALSERHÔNE

091 B n° 932 et 933 « Bois de Coz »

Entre les soussignées :

La Commune de Valserhône, représentée par Monsieur Régis PETIT, agissant en sa qualité de Maire en vertu de la délibération n° 20.49 du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020

Ci-après désignée **LE BAILLEUR**,

D'une part,

La Communauté de Communes Terre Valserhône, dite Terre Valserhône l'Interco (TVI), représentée par son Président, Monsieur Patrick PERRÉARD, nommé à cette fonction par délibération n°20-DC046 en date du 16 juillet 2020, et ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu de la décision n°.....en date du,

Ci-après désignée **LE PRENEUR**,

D'autre Part,

PRÉAMBULE

La commune de VALSERHÔNE, propriétaire des terrains cadastrés 091 B n° 932 et 933 sis à Valserhône (Ain) lieudit « Bois de Coz », a déposé un permis de construire n° 00103324B0007 pour la réalisation de plusieurs bâtiments destinés à accueillir le refuge et la fourrière animal.

Il est ici rappelé que la compétence en matière de fourrière animale est communautaire et qu'en conséquence, il convient de mettre à disposition de TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO les locaux destinés à recevoir l'activité, au moyen de la présente convention.

La commune de VALSERHÔNE étant maître d'ouvrage des travaux, il a été signé une convention d'attribution d'un fonds de concours entre TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO et la commune de VALSERHÔNE pour définir les modalités pratiques et financières du soutien financier versé par TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO. Ainsi, TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO a financé 100% des montants du bâtiment de fourrière animale et 50% des bâtis à usage partagé.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

La Commune de VALSERHÔNE met à la disposition du preneur, qui accepte, l'immeuble décrit ci-après, et dans les conditions ci-après exposées :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les biens mis à disposition sont situés sur les parcelles communales cadastrées 091 B n° 932 et 933 lieux-dits « Bois de Coz » Châtillon-en-Michaille à Valserhône, comprenant :

Occupation exclusive : un bâtiment communal, d'une surface de 42 m², à usage exclusif de fourrière animale conforme à la réglementation en vigueur au moment de la signature de la présente convention (notamment au code de l'environnement et au code rural et de la pêche maritime).

Occupation partagée soit 25 m² :

- un bâtiment communal, d'une surface de 20 m², à usage d'accueil du refuge animal et de la fourrière animale
- deux bungalows d'une surface de 15 m² chacun, à usage de cuisine / salle de repos et de stockage de nourriture
- Terrains attenants aux bâtiments (emprise d'environ 9000 m²) selon le plan ci-joint.

L'ensemble des installations a fait l'objet d'une déclaration ICPE enregistrée sous le numéro A-4B89U29LPD jointe en annexe à la présente convention

Il est précisé que la commune de VALSERHÔNE a consenti, avant la réalisation des travaux :

- une convention de mise à disposition en date du 1^{er} mai 2023, d'une durée de trois ans, au profit de l'Association « 4 pattes Valserhônaises » concernant un bâtiment ainsi que le terrain attenant. Cette convention a été abrogée et remplacée par la signature d'une nouvelle convention en date du 5 juin 2025.

Ainsi que le tout existe avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une ample désignation, le preneur, déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités avant la signature du présent contrat.

DUREE

La présente convention de mise à disposition est consentie et acceptée, pour une durée **de 99 ans à compter du 1^{er} septembre 2025 pour se terminer le 31 août 2124**, renouvelable expressément sur demande du preneur 12 mois avant l'échéance du présent contrat. **Aucun renouvellement tacite ne sera accordé.**

ACTIVITE AUTORISEE

Les lieux sont destinés **uniquement à l'activité de fourrière animale.**

Pour le cas où le Preneur ne serait plus compétent en matière de fourrière animale, la présente convention pourra être transférée ou cédée à la nouvelle personne compétente, sous réserve de l'accord express du Bailleur. Dans ce cas, le fonds de concours versé par TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO devra être remboursé par la nouvelle structure compétente dès lors que la durée d'amortissement du bâtiment, estimée à 15 ans à compter de sa réception fixée au 16 mai 2025, n'a pas expirée. Le montant du remboursement sera calculé sur une période de 15 ans au *prorata temporis* (si le bâtiment est transféré dans un délai de 8 ans à compter de sa réception, le montant du remboursement correspondra à 8/15 du montant du fonds de concours). Le Preneur ne pourra changer cette affectation par substitution ou addition d'activités.

Le Preneur est autorisé à sous louer tout ou partie des biens mis à disposition pour l'exercice de l'activité prévue dans la convention principale, à savoir fourrière animale, après information expresse du Bailleur.

CONDITIONS GENERALES

La présente mise à disposition est faite sous les charges et conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts

a) Jouissance – Etat des lieux : Prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance raisonnable des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les lieux de matières dangereuses.

N'exiger du propriétaire aucune indemnité, ni diminution de charge pour toute interruption dans les services du bien loué.

En cas de sous-location :

- Le Preneur devra s'assurer de l'occupation raisonnable des lieux en respectant les articles 1728 et 1729 du code Civil.
- En cas de dommage des biens mis à disposition, le Preneur demeurera le seul interlocuteur du Bailleur.

b) Accès au bâtiment : le ténement regroupant l'ensemble des équipements est fermé par un portail. Ce portail sera fermé par une chaîne et un cadenas à code afin de permettre aux forces de l'ordre et aux pompiers d'accéder à la fourrière, en dehors des heures d'ouverture, pour déposer des chiens. La chaîne et le cadenas sont pris en charge par TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO.

c) Assurance : Le Preneur devra souscrire une assurance responsabilité civile et une assurance tous risques locatifs pour le compte du Bailleur.

En cas de sous-location, les contrats pourront être souscrits par le sous-locataire.

d) Entretien – Réparations : Les travaux du bâtiment de la fourrière ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la commune de VALSERHÔNE laquelle bénéficie des garanties légales auprès des entrepreneurs. Ce bâtiment appartient à la commune de VALSERHÔNE.

Le propriétaire ne sera tenu d'effectuer que les travaux entrant dans le cadre des garanties légales liées à la construction de l'immeuble.

Tous les autres travaux seront à la charge du Preneur.

A l'expiration de la convention, le Preneur rendra le tout en bon état de réparations et d'entretien conformément à la vétusté normale d'un tel équipement. Il est tenu de restituer le local à la fin de la convention en réparant tout ce qui a été dégradé de son fait ou par des tiers.

Le Preneur sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le Bailleur se chargera de la tonte et du déneigement des terrains attenants. Une facturation sera transmise au Preneur une fois par an selon les modalités définies à l'article CHARGES de la présente convention.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.

Le Preneur ne pourra avant l'entrée dans les lieux ou en cours de mise à disposition faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement par écrit l'autorisation du Bailleur. Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires à l'exercice de son activité.

Tous les travaux d'amélioration touchant la structure du bâtiment et même les constructions nouvelles modifiant les caractéristiques de la chose louée, réalisés avec l'autorisation du Bailleur resteront la propriété du Preneur pendant la durée de son occupation et ne deviendront la propriété du Bailleur sans indemnité qu'au départ du Preneur. Si le Bailleur donne son accord au Preneur pour l'accomplissement des travaux, il est d'ores et déjà précisé que le Bailleur ne pourra exiger la remise en état initial des locaux lorsque le Preneur quittera le local.

e) Départ du locataire : De restituer au propriétaire toutes les clefs qui lui auront été remises lors de son entrée dans les lieux le jour du départ du locataire. En cas de non restitution, le Preneur devra le montant équivalent au remplacement de toutes les serrures et clés concernées, en outre, tout changement de serrure nécessitera l'accord préalable du propriétaire.

INFORMATIONS SUR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Selon le décret du 1^{er} octobre 2022, en application de l'article 236 de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021, un état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et locataires est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

Il sera remis au Preneur un état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et locataires.

Un second exemplaire devra être retourné au Bailleur daté et signé et sera annexé à la présente convention.

Zone de Bruit – Plan d'exposition au bruit des aérodromes : L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

LOYER

La mise à disposition est consentie et acceptée à titre gratuit.

CHARGES

Il est précisé que l'ensemble des bâtiments refuge et fourrière ne bénéficient que d'un seul compteur d'eau ainsi que d'un seul compteur électrique. La commune de VALSERHÔNE accepte que TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO effectue la pose de sous-compteurs électrique et d'eau dans le bâtiment de la fourrière. Cette pose sera à la charge du Preneur.

Entretien des terrains attenants : Les terrains attenants bénéficiant principalement au prestataire du refuge, les charges liées à leur tonte et à leur déneigement seront prises en charge à hauteur de 10% par TVI (correspondant à 3 box sur 31 box déclarés l'ICPE).

La programmation des travaux de tonte et de déneigement des terrains attenants sera définie par la commune de VALSERHÔNE en concertation avec TVI.

Contrôle réglementaire électrique du bâtiment de la fourrière : vu que le prestataire doit avoir une vision sur l'ensemble du circuit électrique et que la commune de VALSERHÔNE est propriétaire de tous les bâtiments, elle procédera à ce contrôle pour l'ensemble des bâtiments. Les charges afférentes seront prises en charge à hauteur de 10% par TVI.

Contrôle réglementaire extincteur du bâtiment de la fourrière : TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO prend en charge la mise en place d'un extincteur dans le bâtiment de la fourrière/infirmerie ainsi que la maintenance et le contrôle de l'extincteur.

Abonnements eau, électricité, téléphone, Internet : Les abonnements pour l'eau, l'électricité, le téléphone et Internet du bâtiment de la fourrière seront mis au nom du prestataire en charge de la fourrière animale qui sera seul redevable des charges précitées.

SUIVI

Un comité de suivi de la présente convention se réunira, a minima, tous les ans, au moins les 5 premières années, afin de définir la programmation des travaux de tonte et de déneigement des terrains attenants, et de proposer des modifications de la convention en cas de besoin.

MODIFICATION

La présente convention pourra être modifiée par avenant.

Tout projet d'avenant doit être préalablement étudié par le comité de suivi.

RESILIATION

TERRE VALSERHÔNE L'INTERCO pourra mettre fin à tout moment à la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous condition d'un préavis de 12 mois.

La commune de VALSERHÔNE pourra résilier la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous condition d'un préavis de 6 mois. Dans ce cas, le fonds de concours versé par TERRE

VALSERHÔNE L'INTERCO devra être remboursé par la commune de VALSERHÔNE dès lors que la durée d'amortissement du bâtiment, estimée à 15 ans à compter de sa réception fixée au 16 mai 2025 (PV en annexes), n'a pas expirée. Le montant du remboursement sera calculé sur une période de 15 ans au *prorata temporis* (si le bâtiment est récupéré par la commune dans un délai de 8 ans à compter de sa réception, le montant du remboursement correspondra à 8/15 du montant du fonds de concours).

CONTENTIEUX

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties s'engagent, préalablement à tout recours contentieux, à tenter de régler leur différend par voie de conciliation. Si dans un délai de 4 mois à compter de la réception par l'une des parties des motifs de la contestation aucun accord n'est trouvé, les parties ont la faculté de saisir le Tribunal Administratif de Lyon (Rhône), territorialement compétent, de l'objet de leur litige.

Dont acte sur sept pages
L'an deux mil vingt-cinq
Le
A Valserhône (Ain)

**Le Bailleur,
La ville de VALSERHÔNE**

**Le Preneur,
La Communauté de Communes Terre Valserhône,**

**Le Maire,
Régis PETIT**

**Le Président,
Patrick PERRÉARD**