

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## TERRE VALSERHÔNE

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

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : [info@terrevalserhone.fr](mailto:info@terrevalserhone.fr)

### DÉCISION DU PRÉSIDENT

### N°25-DP053

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

**Objet :** Convention d'occupation à titre précaire de locaux dans la pépinière d'entreprise – Atelier 7

**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 notamment sa compétence « Développement économique »,

**VU** la délibération n°24-DC081 du 11 juillet 2024 relative à la délégation accordée au Président et notamment se prononcer sur les baux et contrats de location dont le loyer annuel est inférieur à 25 000 € HT,

**VU** les décisions n°10-B19 et 10-B21 du Bureau communautaire fixant les tarifs des redevances des locaux de la pépinière,

**VU** la décision n°14-DB010 du Bureau communautaire, en date du 22 mai 2014, réévaluant le montant de la provision sur charges,

**Considérant** que la Communauté de communes accueille, informe, accompagne et aide les entreprises à s'implanter sur son territoire dans le cadre de sa compétence « développement économique » ; que, pour ce faire, elle a aménagé au sein de son parc d'activité des Etournelles, une pépinière d'entreprises.

**Considérant** que la mise à disposition des espaces composant cette pépinière s'effectue donc au moyen d'une convention d'occupation à titre précaire ; que la Communauté de communes met à disposition de la société CARREL Julien, ayant pour nom commercial JC Distribution, les locaux de l'atelier 7 d'une superficie de 191 m<sup>2</sup> ; que la durée de la mise à disposition est de 23 mois à compter du 3 novembre 2025 ; que la redevance mensuelle charges incluses est :

Accusé de réception en préfecture  
001-240100891-20251124-25-DP053-AR  
Date de télétransmission : 24/11/2025  
Date de réception préfecture : 24/11/2025

- 450 € TTC du 1<sup>er</sup> au 12<sup>ème</sup> mois ;
- 532,80 € TTC du 13<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup> mois ;
- 597,60 € TTC du 19<sup>ème</sup> au 23<sup>ème</sup> mois ;

**Considérant** que les tarifs précités peuvent être modifiés par délibération ;

## DÉCIDE

**ARTICLE 1 : D'APPROUVER** la convention d'occupation à titre précaire de l'atelier n°07 de la pépinière d'entreprise à la société CARREL Julien, ayant pour nom commercial JC Distribution selon les conditions susmentionnées, telle que jointe à la présente décision.

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

Fait à Valserhône, le

24 NOV. 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](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le Président,  
Patrick PERREARD



## CONVENTION D'OCCUPATION À TITRE PRÉCAIRE DE LOCAUX DANS LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES

**Entre les soussignées :**

**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 délibération n°24-DC081 du Conseil communautaire en date du 11 juillet 2024,

Ci-après désignée « **TVI** » ou « **Le Bailleur** »,

***D'une Part,***

**La Société CARREL JULIEN ayant pour nom commercial JC DISTRIBUTION,** immatriculée au RCS de Bourg-en-Bresse sous le numéro 949 272 520 ayant son siège au 5, avenue Paul Langevin 01200 VALSERHÔNE, représentée par Julien CRREL,

Ci-après désignée « **l'Occupant** »,

***D'autre Part,***

Vu :

- Les décisions n° 10-B19 et 10-B21, prises par le Bureau communautaire, respectivement les 21 juin 2010 et 28 septembre 2010, fixant le tarif des redevances des locaux de la Pépinière d'entreprises ;
- La décision n° 14-DB010 du Bureau communautaire, en date du 22 mai 2014, réévaluant le montant de la provision sur charges ;

## **Préambule**

Dans le cadre de sa compétence « Développement économique », TVI accueille, informe, accompagne et aide les entreprises à s'implanter sur le territoire. Pour ce faire, TVI a aménagé au sein de son parc d'activité des Etournelles, une pépinière d'entreprises.

Les objectifs de la pépinière se déclinent autour des axes suivants :

- Favoriser la création d'activités et d'emplois,
- Faire progresser le taux de réussite des entreprises en phase de lancement,
- Encourager l'implantation pérenne des entrepreneurs sur le territoire de Terre Valserhône.

La mise à disposition des espaces composant cette pépinière s'effectue donc au moyen d'une convention d'occupation à titre précaire, sous la forme d'un contrat administratif.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention**

Il s'agit d'une convention d'occupation à titre précaire portant sur les locaux désignés ci-dessous.

L'Occupant déclare avoir parfaite connaissance de la nature administrative du contrat qui le lie avec TVI, et reconnaît que la présente convention d'occupation portant sur ces bâtiments ne peut conférer qu'une occupation temporaire des lieux, du fait de leur appartenance au domaine public de TVI.

Ainsi, l'Occupant reconnaît que le local qui lui est loué à titre précaire ne constitue en aucune manière un accessoire indispensable à l'exploitation de son fonds de commerce, et que la présente convention d'occupation précaire ne lui confère, ni aucune propriété commerciale, ni aucune indemnité, ni aucun droit au maintien dans les lieux et au renouvellement à l'arrivée de son terme, sauf son prolongement dans les conditions sus déterminées.

### **Article 2 : Désignation du bien loué**

L'occupant dispose d'un local « Atelier n°7 », figurant au plan annexé aux présentes, sis dans l'immeuble Pépinière d'entreprises au 667, rue Santos Dumont, Parc d'activité des Etournelles, 01200 Valserhône.

Cet atelier a une superficie de 191 m<sup>2</sup>.

Ce local comprend :

- Un espace atelier
- Une mezzanine de 37m<sup>2</sup>
- Une pièce bureau de 9,40 m<sup>2</sup>
- Des sanitaires.

L'occupant déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir visités en vue de la présente mise à disposition.

Un état des lieux ainsi qu'un règlement intérieur sont annexés à la présente convention de mise à disposition.

### **Article 3 : Durée**

La convention d'occupation précaire des biens est consentie et acceptée pour une durée maximale de **VINGT-TROIS MOIS, soit pour la période du 03/11/2025 au 02/10/2027 inclus.**

Elle pourra, à titre exceptionnel, être prolongée, si les circonstances l'exigent, sans que l'occupation correspondant à cette prorogation ne puisse dépasser une période maximum de 23 mois. Dans ce cas, l'Occupant doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à TVI au moins six mois avant le terme de la présente convention sa demande motivée de prolongement de son occupation avec, à l'appui, toutes les pièces nécessaires à l'appréciation de celle-ci. TVI, sur la base de ces documents, apprécie le bien-fondé de cette demande et y fait droit si elle l'estime légitime et conforme aux objectifs de la pépinière d'entreprises.

Le prolongement de la convention emporte une révision de la redevance conformément au terme de l'article 8 de la présente.

### **Article 4 : Destination des lieux**

L'Occupant exercera, dans les locaux mis à disposition, l'activité de « **Commerce de gros et au détail en fourniture de pièces et équipements automobiles poids lourds motocyclettes et bicyclettes** ». Il devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Les locaux à usage de bureaux devront être utilisés directement et à titre personnel par l'occupant pour l'activité précitée.

Tout usage autre que professionnel est strictement interdit dans les lieux.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant son activité.

## **Article 5 : Etat des lieux**

### **5.1 Etat des lieux contradictoires**

L'occupant s'engage à prendre les locaux et mobiliers objets de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution de la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux devra être établi conjointement par les deux Parties lors de la remise du local libéré par l'Occupant. La date de signature de cet état, correspondra au terme réel de mise à disposition du local et permettra d'établir en conséquence l'éventuelle indemnité supplémentaire due en cas de dépassement, après accord préalable par TVI, de la période prévue dans la présente convention. Tout dégât constaté lors de cette visite devra faire l'objet d'une déclaration auprès de l'assureur de l'Occupant.

### **5.2 Remise des clés**

Lors de son entrée dans les lieux, l'Occupant se verra remettre :

- des clés permettant d'accéder aux locaux affectés, à savoir :

Désignation	Nombre de clé
Porte d'accès	2
Porte sectionnelle	2
Bureau	2
Boîte aux lettres	2

- 1 code pour les portails extérieurs.

En cas de perte de ces clés, la délivrance d'un double par TVI sera à la charge de l'Occupant et donnera lieu au prélèvement d'une somme de QUARANTE CINQ EUROS (45,00 €), à valoir sur le montant du dépôt de garantie fixé à l'article 9 ci-après.

L'Occupant rendra les clefs des locaux le jour où finira l'occupation ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par TVI ne portera aucune atteinte au droit de cette dernière de répercuter contre l'Occupant le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions de la convention d'occupation.

## **Article 6 : Entretien, droits et obligations**

### **6.1 Jouissance des lieux**

L'Occupant s'engage :

- à ne pas faire supporter aux planchers, plafonds, à la mezzanine ou murs des lieux occupés, une charge supérieure à la résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait.
- à ne pas faire de stockage au-dessus de la partie "Bureau-Sanitaire".
- à ne pas changer les serrures sans autorisation expresse de TVI.
- à réaliser l'entretien et les réparations courantes des lieux objets de la présente convention pendant toute la durée de la convention. Le réglage des thermostats devra être positionné en tant que de besoin et selon la saison, hors gel lors de l'inoccupation des locaux et les fenêtres devront être fermées. Cette position hors gel devra également être maintenue selon la saison, lors de l'aération des locaux dans la journée. Les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil restent à la charge de TVI et sous réserve des dispositions de l'article 605 du même code dont les Parties conviennent de l'application expresse.
- à ne pas utiliser des appareils à gaz dans les locaux qui lui ont été affectés.
- à se conformer à toutes les prescriptions et obligations, en matière d'hygiène et de sécurité, à toute réglementation concernant la détention et l'usage des matériels. Il devra respecter le règlement intérieur et le faire respecter.
- à prendre toutes dispositions et faire tout aménagement utile pour se protéger contre l'incendie, le vol, le gel et les dégâts des eaux et tout autre risque, sans pouvoir exercer aucun recours. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causée par l'inobservation des conditions précitées.

A défaut d'exécution de ces travaux, TVI pourra se substituer à l'Occupant et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

### **6.2 Transformations – améliorations**

L'Occupant ne pourra faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, durant son occupation précaire, sans avoir obtenu préalablement, par écrit, l'autorisation de TVI. Le cas échéant, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de TVI.

Les travaux d'améliorations qui seraient faits par l'Occupant, avec l'autorisation de TVI, resteront en fin d'occupation la propriété de TVI, sans indemnité. Toutefois, TVI peut exiger la remise des lieux occupés en leur état primitif, aux frais de l'Occupant.

Il ne pourra mettre dans ce local que des installations démontables, qui resteront sa propriété et qu'il enlèvera lors de son départ.



Il n'est pas autorisé à installer de stores extérieurs, auvents ou dispositifs analogues ni d'enseignes professionnelles sur la façade, ceci dans le but de conserver une harmonie à l'ensemble des bâtiments. Une signalisation permettant l'identification de chaque occupant est prévue par TVI. Elle est constituée de 3 plaques en tôle pliée de 700 x 300 mm apposées, pour 2 d'entre elles sur 1 totem extérieur double face, et pour la 3<sup>e</sup>, sur la porte d'accès à la cellule de TVI. Cette signalisation est à la charge de TVI.

### 6.3 Travaux

L'Occupant supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que TVI estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours de l'occupation dans les locaux mis à disposition ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

### 6.4 Accès aux locaux

L'Occupant laissera TVI ou son mandataire, visiter les lieux occupés à condition que celui-ci l'ait prévenu par lettre ou mail au moins deux jours avant l'intervention prévue (entretiens annuels : électricité, chauffage, ...). L'Occupant doit également avertir TVI de l'existence d'une alarme afin d'éviter son déclenchement.

L'Occupant s'engage, en cas d'absence, à tenir les locaux fermés à clé. Il ne pourra exercer aucun recours contre TVI en cas de dommage ou de disparition de biens propres qui pourraient intervenir dans les locaux.

### 6.5 Stationnement

L'Occupant devra respecter et faire respecter les conditions de stationnement des véhicules pour lui-même et ses visiteurs. Lui-même et ses visiteurs devront utiliser les places du parking attenant à la Pépinière. Aucun stationnement ne sera toléré sur la rue Santos Dumont.

Par ailleurs, pour charger ou décharger du matériel, l'Occupant peut garer son véhicule à proximité de son atelier, et ce durant uniquement le temps pour procéder au chargement et déchargement.

## **Article 7 : Cession/Sous location**

Il est interdit à l'Occupant, sous aucun prétexte, de louer ou prêter les lieux loués à quelque titre et sous quelque motif que ce soit, ou céder son droit à la présente convention, fût-ce à son successeur dans son activité. Les locaux qui font l'objet de la présente convention restent dehors du champ d'application du décret du 30 septembre 1953.



## **Article 8 : Redevance**

La présente convention est consentie moyennant une redevance mensuelle, charges incluses. Le montant de cette redevance est à ce jour :

- du 1<sup>er</sup> au 12<sup>ème</sup> mois de : 275 € HT + 100,00 € de provision/charge, soit 375,00 € HT + la TVA au taux en vigueur (75,00 €), soit : 450,00 € TTC
- du 13<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup> mois de : 344 € HT + 100,00 € de provision/charges, soit 444,00 € HT + la TVA au taux en vigueur (88,80 €), soit : 532,80 € TTC
- du 19<sup>ème</sup> au 23<sup>ème</sup> mois de : 398 € HT + 100,00 € de provision/charges, soit 498,00 € HT + la TVA au taux en vigueur (99,60 €), soit : 597,60 € TTC

Les montants précités peuvent évoluer au cours de l'exécution de la présente convention en cas de modification desdits montants par délibération. Les nouveaux montants définis s'appliqueront automatiquement à l'Occupant sans qu'il soit nécessaire de modifier la présente convention.

Cette redevance sera payée d'avance, le premier jour ouvrable de chaque mois par prélèvement automatique au profit du Trésor public.

En cas de prolongement de la convention comme il est précisé à l'article 3 de la présente, TVI fixera le montant de la redevance mensuelle pour la période considérée.

## **Article 9 : Dépôt de garantie**

### **9.1 Dépôt de garantie**

Un dépôt de garantie d'une valeur totale de SIX CENT HUIT €UROS QUARANTE SIX CENTIMES (608,46 €) est à effectuer par l'Occupant, lors de la remise des clés permettant d'accéder aux locaux affectés. Ce dépôt consistera en la remise d'un chèque à l'ordre du Trésor Public.

L'Occupant ne pourra en aucun cas imputer sur ce dépôt de garantie le montant du dernier terme de la redevance ou les sommes dont il serait encore redevable à l'expiration de la convention.

### **9.2 Restitution**

Le dépôt de garantie sera restitué à l'Occupant après libération des lieux, s'il est à jour de toute ses redevances locatives ; il sera libéré, soit en intégralité, soit seulement en partie selon le cas, après le prélèvement des frais de remise en état ou des autres frais et redevances qui resteraient dûs et imputables à l'Occupant. Ces versements ou libération de caution (mainlevée) seront effectués par le Trésor Public.

## **Article 10 : Charges comprises dans la redevance**

Les charges comprises dans la redevance sont calculées au regard d'une quote-part. Elles portent sur le déneigement, l'entretien des espaces verts, l'entretien et la maintenance des portes sectionnelles, des portails, de la toiture végétalisée, de la pompe à chaleur, de la climatisation, l'hydrocurage des grilles et caniveaux, les consommations électriques de la pompe à chaleur ainsi que sa maintenance, l'accès à la fibre optique, la TEOM.

Concernant les raccordements en électricité, eau et en téléphone, l'Occupant devra prendre contact directement avec les fournisseurs de son choix, après avoir obtenu auprès de TVI l'identification des points de livraison de sa cellule. Il en assurera tous les frais. Les demandes seront faites à son nom et les facturations lui seront adressées.

L'Occupant devra acquitter tous impôts et taxes (autres que TEOM) dus à raison de l'occupation des locaux sans aucune exception.

## **Article 11 : Responsabilité et assurances**

### **11.1 Assurances**

L'Occupant devra faire assurer et tenir constamment assuré les locaux mis à disposition, pendant toute la durée de l'occupation, et ce auprès d'une compagnie notoirement solvable, selon les principes de droit commun :

- pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement qu'il entreprendrait, et contre les risques de chantier s'il y a lieu ;
- pour sa responsabilité civile, et notamment pour les dommages causés aux tiers, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité.
- pour sa responsabilité des risques locatifs et notamment les incendies ;
- pour ses biens propres, agencements (à l'exclusion des aménagements et installations fixes considérés comme immeuble) mobilier, matériel et marchandises contre l'incendie, les explosions, le vol et le dégât des eaux.

L'Occupant devra produire à TVI, avant et chaque année pour toute la durée de l'occupation des locaux, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions. Il devra, également, pourvoir en justifier à toute demande de TVI.

### **11.2 Responsabilité**

L'Occupant exerce son activité sous sa seule responsabilité.

Il renonce et fait renoncer ses assureurs à tout recours contre la collectivité.

## **Article 12 : Résiliation**

### **12.1 Par TVI**

TVI peut résilier dans les cas suivants :

- le défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de redevance ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, entrainera, de plein droit, si bon semble à TVI, sa résiliation, deux mois après un simple commandement de payer, ou une sommation d'exécuter demeurée sans effet.
- pour motif d'intérêt général, sans indemnité, moyennant le respect d'un préavis de six mois. Cette décision est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant.
- Dans le cas où, pour une cause quelconque, l'immeuble dont dépendent les locaux ci-dessus viendrait à être détruit, entièrement ou partiellement, la présente convention serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge de TVI.

### **12.2 Résiliation par l'Occupant**

En cas de résiliation anticipée de la présente convention, à l'initiative de l'Occupant, la redevance due à l'article 3 de la présente sera due pendant deux mois entiers à compter de la résiliation. Celle-ci devra être adressée à TVI par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Toutefois, la redevance cessera d'être demandée par TVI à compter de la date de prise de possession des locaux par un nouvel occupant pendant cette période de deux mois.

## **Article 13 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège respectif.

## **Article 14 : Avenant à la convention**

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les Parties, fera l'objet d'un avenant.

## **Article 15 : Compétence juridique**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les Parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal administratif de Lyon, mais seulement après avoir recherché une résolution amiable du litige.

**Article 16 : Annexes**

Sont annexées aux présentes :

- Annexe 1 : KBIS de l'occupant
- Annexe 2 : Attestation d'assurance de l'occupant
- Annexe 3 : Règlement intérieur de la pépinière

Fait à Valserhône, le

En 2 exemplaires

TVI

Société JC DISTRIBUTION

TVI

L'Occupant

Pour le Président, par délégation

Catherine BRUN

Julien CARREL

Vice-Présidente en charge de l'Economie

Dirigeant