



DECISION DU MAIRE

N° 080/2023 – Bail de location des terrains sis chemin du Moulin Neuf cadastrés section C n°1111, 1112 et 1116 pour une superficie totale de 5404m²

Le Maire de Saint-Denis-lès-Bourg (Ain) :

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 2020, décidant de confier au Maire l'ensemble des délégations prévues aux articles L.2122-22 1^e à 22^e et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales et lui donnant délégation pour de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Vu le bail de location conclu entre la commune de Saint-Denis-lès-Bourg, représentée par son Maire, Guillaume FAUVET et l'agence COLAS Bourg-en-Bresse, représenté par son chef d'agence, Gaspard PROTON DE LA CHAPELLE, établissement secondaire de la société COLAS France, société par actions simplifiées au capital de 54.134.933 euros, dont le siège social est situé au 1 rue du colonel Pierre Avia à Paris (75730), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 329 338 883

Considérant que la commune a cessé, depuis 2018 l'activité de traitement des eaux usées sur les parcelles cadastrés section C n°1111, 1112 et 1116 et que les parcelles sont libres de toute occupation

Considérant les besoins de stockage de matériaux de l'établissement COLAS Bourg-en-Bresse

DECIDE

Article 1 : De louer à l'agence COLAS Bourg-en-Bresse, établissement secondaire de COLAS France, les terrains sis chemin du Moulin Neuf cadastrés section C n°1111, 1112 et 1116 pour une superficie totale de 5404m² pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2024.

Article 2 : Conformément à l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de la présente décision à la prochaine réunion du Conseil municipal.

La présente décision sera annexée au registre des délibérations du Conseil municipal et affichée à la Mairie.

Fait à Saint-Denis-lès-Bourg
Le 21 décembre 2023

Le Maire,

Guillaume FAUVET



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023

Publication : 22/12/2023

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- la **Commune de Saint-Denis-Lès-Bourg**, 1 place de la Mairie, 01000, représentée par Monsieur le Maire en exercice, Monsieur FAUVET Guillaume, Dûment habilité par décision n°080-2023 en date du 21 décembre 2023

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'une part,

ET

La société **COLAS FRANCE**, société par actions simplifiées au capital de 54.134.933 euros, dont le siège social est situé au 1 rue du colonel Pierre Avia à Paris (75730), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 329 338 883, prise en son établissement secondaire COLAS Bourg en Bresse situé 325, chemin du Moulin Neuf - 01000 SAINT DENIS LES BOURG., représentée par Monsieur GASPARD PROTON DE LA CHAPELLE en sa qualité de Chef d'Agence
(Annexe 1- Extrait Kbis)

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après conjointement désignés les « Parties ».

IL A PREALABLEMENT ETE RAPPELE CE QUI SUIIT :

- 1) Le Bailleur est propriétaire de plusieurs parcelles de terrain sur la commune de Saint-Denis-Lès-Bourg (01000) situées Chemin du Moulin Neuf et référencées respectivement au cadastre section C n°1111, 1112 et 1116 pour une superficie totale de 5404m². Appartenant au domaine privé de la commune.
- 2) Le ténement précédemment utilisé pour le fonctionnement d'une station d'épuration, est aujourd'hui utilisée par le bailleur pour du stockage et du transit de matériaux des services technique de la mairie.
- 3) La commune a porté à connaissance des voisins de la parcelle, la possibilité de mettre à disposition une partie de la parcelle. Seule COLAS France s'est montrée intéressé.
- 4) COLAS France, prise en son établissement secondaire de l'Ain, s'est déclarée intéressée pour la location d'une partie de la parcelle (ci-après désigné le « terrain ») aux fins d'y exercer les activités suivantes : stockage de matériaux inertes et recyclage de matériaux dans le cadre de la réfection des routes et des différents chantiers du secteur.
- 5) Le Bailleur déclare que les activités sur ce terrain sont les suivantes :
 - Stockage et recyclage de matériaux inertes.
- 6) Les parties ont souhaité régulariser le contrat suivant aux termes duquel le Bailleur consent au preneur, qui accepte, la location du Terrain dont la désignation suit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire¹

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Par les présentes, le Bailleur autorise le Preneur, qui accepte, à utiliser le Terrain désigné à l'article 3 selon les termes et conditions ci-après définis.

Article 2 : Textes applicables

Le présent Bail est régi par le droit commun des contrats, par les articles 1709 et suivants du Code civil relatif au louage de choses et par les dispositions des présentes. Les Parties excluent l'application des dispositions des articles L 145-1 et suivantes du Code de Commerce.

Article 3. – Désignation

Les parcelles de terrain (ci-après le « Terrain »), objet du présent Bail, sont situées sur le territoire de la commune de Saint-Denis-Lès-Bourg (01000), telles qu'indiquées sur le plan annexé aux présentes (**Annexe 2- Plan**) dont les références cadastrales sont les suivantes :

Commune	Lieudit	Section	N°	Superficie en m ²	Superficie donnée à bail en m ²
Saint-Denis-Lès-Bourg	Chemin du Moulin Neuf	C	1111	2466	1280
		C	1112	1464	795
		C	1116	1474	775
TOTAL				5404	2850

Tel que ledit Terrain existe, s'étend et se comporte, sans aucune exception ni réserve, ni en faire une plus ample description, le Preneur déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité avant la signature du Bail.

Article 4.- Servitude de passage/ Accès

Le Bailleur consent un droit de passage au profit du Preneur sur la parcelle de terrain lui appartenant cadastrée section C n°1112, n°1111 et n°1116. L'accès se faisant par le chemin du Moulin Neuf.

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le Preneur, ses employés, ses clients et fournisseurs, ses visiteurs, et plus généralement par toute personne ou tout véhicule amené à intervenir sur son exploitation de son fait ou avec son autorisation de façon à leur permettre d'accéder au Terrain, objet du présent Bail, dont le tracé est matérialisé sur le plan joint en (**Annexe 2**).

Ce droit de passage pourra s'exercer à la convenance du Preneur à pied, ou avec tout engin ou véhicule nécessaire, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs du Preneur dans le cadre de son activité. Le Preneur s'engage à entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

Article 5. – Destination

Le Bailleur autorise le Preneur à exercer sur le Terrain le stockage et le recyclage de matériaux inertes. Le Bailleur précise que cette activité est déjà exercée sur le terrain par les services techniques de la commune.

A noter que le stockage se faisant sur une superficie inférieure à 5000m² ce dernier n'est pas soumis à la réglementation ICPE

Les stocks de COLAS seront identifiés et séparés des autres stocks présents sur la parcelle via une séparation physique de type blocs, merlons ou clôture.

COLAS s'assurera du caractère inerte des matériaux.

Article 6 : Durée du bail

6.1. Durée initiale

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2024 pour se terminer 1^{er} janvier 2029.

6.2 Renouvellement

Le renouvellement pour une durée de 1 an se fait à la demande du preneur et après accord du bailleur. Le preneur devra en informer le bailleur 6 mois avant l'expiration du bail, qui pourra lui répondre dans un délai de 2mois.

6.3 Résiliation anticipée

Le présent Bail pourra également prendre fin à l'initiative du Bailleur à défaut du paiement d'un seul terme de loyer, trois mois après mise en demeure ou commandement de payer, resté infructueux, dans les conditions stipulées à l'article 14.

Le preneur aura la faculté de donner congé à tout moment sous réserve d'un préavis de 1mois. Il devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

6.4 Résiliation

A défaut d'exécution par le preneur d'une seule des conditions du présent acte, qui sont toutes de rigueur, le bail sera résolu de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause et restée sans effet pendant ce temps.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait d'évacuer le Terrain, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal compétent qui, après avoir

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

constaté la résolution de bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, il serait redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée à un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur.

Article 7 : Charges et conditions

Le présent Bail est fait sous les charges et conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation du présent Bail, si bon semble au Bailleur, et notamment :

7.1. Jouissance

Le Bailleur déclare que le Terrain est libre de toute occupation.

Le Preneur devra jouir du Bien loué raisonnablement, suivant la destination qui lui a été donnée à l'article 5.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter quelque trouble de jouissance au voisinage.

Si le Preneur se trouvait définitivement privé de la jouissance de tout ou partie du Terrain mis à disposition, il ne serait plus tenu au paiement du loyer à compter du jour de l'impossibilité de jouir normalement des lieux. La présente disposition trouvera également à s'appliquer en cas de difficulté d'accès au Terrain.

7.2. Etat des lieux d'entrée

Le Preneur prendra le Terrain dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque que ce soit, et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Il sera dressé un état des lieux d'entrée entre les Parties de façon contradictoire, le jour de la prise de possession du Terrain, lequel sera annexé au présent Bail (**Annexe 3 : Etat des lieux**).

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux d'entrée, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

7.3. Travaux –Aménagements-Amélioration

a) Le Preneur est expressément autorisé par le Bailleur à édifier ou entreposer toutes constructions légères ayant un caractère sommaire et provisoire (éléments sans fondation, ni fixation définitive dans le sol) et toutes installations nécessaires à son activité sur le Terrain loué et s'engage à le débarrasser de tout matériel ou de tout mobilier en fin de jouissance.

b) Ces constructions ou installations, ainsi que tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient faits par le Preneur, resteront en fin de Bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Preneur, sans indemnité de sa part au Bailleur.

Pour les besoins de son activité, le Preneur pourra réaliser, à ses frais, les aménagements nécessaires.

A ce titre, il procédera notamment à :

- la mise en place de merlons de protection

-l'Installation de blocs amovibles et d'une chaîne en vue de délimiter le terrain loué.

7.4. Exploitation –Autorisations administratives

L'occupant rappelle que le stockage est effectué sur une emprise inférieure à 5000m² et que cette activité n'est donc pas soumise au régime des ICPE (Installations Classées pour la protection de l'Environnement).

7.5. Enseigne - Pancarte

Dans toute la mesure compatible avec les lois et les règlements en vigueur, le Preneur peut faire apposer en bordure de voie, toute plaque, inscription ou autre destinée à faciliter ou améliorer les contacts avec les tiers, à charge pour lui de remettre les lieux en état en fin de jouissance.

7.6. Impôts, taxes et charges diverses

Le Preneur devra payer les contributions et taxes à sa charge personnelle, notamment taxes locatives et autres taxes de toute nature le concernant personnellement relatives aux Lieux loués ou à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être tenus.

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière au prorata de la surface occupée, par voie de refacturation annuelle effectuée par le Bailleur au mois de septembre de chaque année auquel sera joint l'avis d'imposition de la taxe foncière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

7.7. Assurances

Le Preneur devra assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du Bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, son mobilier personnel et professionnel, son matériel, ses marchandises et les agencements et installations réalisés par lui, contre l'incendie, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, le dégât des eaux, les bris de glaces, la responsabilité civile, les explosions, la tempête et tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant tout le cours du présent Bail et justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions nécessaires pour que la sécurité incendie soit conforme aux obligations prévues par les règlements en vigueur notamment au regard de l'activité du Preneur et aux règles appliquées par les Compagnies d'assurances françaises.

7.8- Sous-location

Le Preneur ne pourra pas sous-louer le terrain ni céder son bail.

7.9. Transmission

Le présent Bail pourra être transmis librement en cas de cession de fonds de commerce, apport, fusion, transmission universelle de patrimoine d'une Partie à une société de son groupe au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

7.10. Restitution du Terrain – Remise en état

Le Preneur devra rendre le Terrain en bon état de réparations lui incombant.

Le Preneur devra rendre le site au bailleur sans aucune trace de pollution due à son activité, l'ensemble des stocks de matériaux inertes du preneur devront être enlevé du terrain à l'expiration du bail.

A cet effet, et au plus tard, le jour de l'expiration du Bail ou celui de son départ effectif, il sera procédé à un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le preneur. **Article 8 : Conditions de fonctionnement de la plateforme**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

8.1. Qualité des matériaux

Les matériaux apportés sur la plateforme seront des produits minéraux et des déchets inertes qui devront remplir les critères d'admission définis par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 relatif aux « conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 de la nomenclature des installations classées » à l'exclusion de tout autre produit.

En aucun cas des matériaux de nature polluante ne seront entreposés sur la plateforme (déchets hospitaliers, pétroliers, nucléaires, etc.).

Il ne pourra en aucun cas être reproché au Preneur une pollution trouvant sa cause dans des dépôts de matériaux effectués avant l'entrée en vigueur du présent Bail.

Dans ce cadre les matériaux devront faire l'objet d'une traçabilité et d'un diagnostic amiante conformément à la réglementation.

8.2. Activités de la plateforme

Les activités exercées sur la plateforme seront les suivantes :

- Transit de matériaux minéraux sur une superficie inférieure à 5000m²

8.3. Accès à la plateforme

En aucun cas, des véhicules chargés de matériaux inertes, autres que ceux du Preneur ou de tiers munis d'une autorisation délivrée par le Preneur ne seront autorisés à pénétrer sur la plateforme.

Article 9 : Obligations et déclarations du Bailleur

Le Bailleur s'engage à laisser le Terrain accessible et libre de toute occupation pendant la durée du présent Bail.

Le Bailleur déclare :

- que le Terrain objet des présentes n'a jamais été loué ou utilisé comme décharge publique ou privée, ni pour le traitement ou le stockage d'hydrocarbures ou substances toxiques quelconques. En conséquence, aucune utilisation passée de ce terrain n'est susceptible d'avoir entraîné des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes pouvant générer des frais de nettoyage, dépollution ou remise en état du site.

- qu'il n'existe aucune réclamation, interdiction, injonction, restriction ou limitation quelconque en matière d'environnement, qu'elles soient administratives ou judiciaires, limitant la libre disposition du Terrain objet des présentes ou la destination que le Preneur envisage de lui donner.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

Article 10 : Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 2 800 euros HT (soit 3 360 € TTC au jour de la signature du Bail).

Ce loyer sera payable annuellement et d'avance le 1^{er} Janvier de chaque année civile, par virement sur le compte du Bailleur (RIB joint en **Annexe 4**) sur présentation d'une facture conforme de la part du Bailleur.

Tous les règlements s'effectueront au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait de choisir.

Article 11 : Dépôt de garantie

D'un commun accord entre les Parties, le Preneur ne versera pas de dépôt de garantie.

Article 12 : Etat des risques et Pollutions

Aux termes des dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que le Terrain objet des présentes n'est pas dans une zone visée au III de l'article L125-5 du Code de l'Environnement.

Un état des risques fondé sur ces informations est annexé aux présentes (Annexe 5 ERNT)

Article 13 : Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule clause du présent Bail et un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer demeuré infructueux, contenant signification par la Partie concernée de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail pourra être résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, exécutoire par provision nonobstant appel.

Article 14 : Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du Bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 15 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social, tel que précisé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023

en tête des présentes.

Article 16 : Juridiction compétente

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention, les juridictions du lieu de situation du Terrain seront compétentes.

Article 17 : Frais

Tous les frais et droits qui seraient la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Fait à _____, le ____
En deux exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur

Annexes :

Annexe 1 : Extraits Kbis du Bailleur et du Preneur

Annexe 2 : Plan du Terrain

Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée et diagnostic environnemental

Annexe 4: RIB du Bailleur

Annexe 5 : Etat des risques et Pollutions

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20231221-080-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 22/12/2023