

Avenant n°3 **« Bail à loyer bâtiment industriel »**

Entre les parties :

Bailleur : Communauté de Communes du Genevois (CCG), dont le siège est situé au 38 Rue Georges de Mestral 74160 ARCHAMPS,
Représenté par son Président, Pierre-Jean CRASTES dûment habilité par délibération du Bureau du 14 mai 2018 ;

Preneur : La société MP Bois, Société à responsabilité limitée, au capital de 3 000 € dont le siège est à F74 VIRY – immatriculée au Registre du Commerces et des Sociétés de Thonon-les-Bains sous le numéro 537 559 015 00012

Préambule

La Communauté de communes du Genevois (CCG), a acheté en date du 16 janvier 2018 plusieurs parcelles à la société dénommée SAVOIE STOCKAGE DISTRIBUTION (SSD), représentée par Monsieur Bory.

Parmi les parcelles achetées, la société SSD louait les parcelles ZC533 et ZC535 à la Société MP BOIS en vertu d'un bail signé en date du 14 mars 2013. Ce bail a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 1^{er} octobre 2013, portant sur la location pour le stationnement de véhicules à l'intérieur d'un bâtiment blanc.

Les conditions au bail sont les suivantes :

Le loyer est de 9 000 € HT par an, pour une surface de 1 400 m².
Le bail a été conclu le 1^{er} janvier 2013 pour une durée de trois ans renouvelable pour deux périodes de trois ans supplémentaires.

A la suite de la passation de cet acte, dans le cadre de l'avenant n°2 au présent bail, l'identité du propriétaire bailleur a été modifiée pour remplacer la société LOGIALP, ancien propriétaire par la Communauté de communes du Genevois, nouvellement propriétaire.

Objet de l'avenant n°3 :

Un accord a été trouvé entre la Communauté de communes du Genevois et la société MP Bois pour la location par le biais d'un bail emphytéotique ou à construction pour une durée de 99 ans d'une surface de 2161m² environ pour un prix de 95 084€. Il est précisé que le prix est basé sur le prix classiquement pratiqué par la CCG à savoir 55€HT/m², intégrant une décote de 20% soit un prix de 44€HT/m² pour les surfaces proposant un intérêt moindre compte-tenu de la présence du talus.

Cependant, pour pouvoir faire l'objet d'un acte notarié, cette location nécessite le dépôt d'un permis d'aménager pour permettre la réalisation de travaux de viabilisation et le découpage des lots.

Ainsi, un permis d'aménager a été déposé en Mairie de Viry le 23 janvier 2020 sous le numéro PA07430920A0001. Ce dernier nécessitant des modifications significatives et notamment la fourniture d'un examen au cas par cas au titre de l'autorisation environnementale, le permis

d'aménager précédemment cité a été retiré. En parallèle, le dossier d'examen au cas par cas au titre de l'autorisation environnementale a été adressé à la DREAL le 10 mars 2020.

Le permis d'aménager, une fois à nouveau déposé, devra être instruit et purgé de délais de recours, pour que les travaux de viabilisation puissent être réalisés et que le bien puisse être loué. Cependant, dans la situation exceptionnelle que nous vivons face au COVID-19, les délais relatifs aux autorisations d'urbanisme ont été prolongés. A ce jour, la CCG n'a pas suffisamment de visibilité quant à la date de signature du bail à construction ou emphytéotique.

Le bail est donc modifié sur les points suivants :

- l'annexe 2 – « plan de situation des locaux et emprises loués à MP Bois » est remplacé par le plan proposé en annexe ;
- compte-tenu du contexte et du fait que ce bail répond à un besoin transitoire, le montant du bail est inchangé, il est convenu que le montant des loyers versés à compter de la signature de cet avenant au bail, et jusqu'à la date de signature du bail à construction ou emphytéotique futur, sera déduit du montant global convenu pour le bail à construction ou emphytéotique à savoir 95 084€ ;
- le temps écoulé entre la date de signature du présent avenant n°3 et la date de signature du bail à construction ou emphytéotique sera également déduit des 99 années de durée du bail long terme.

Les autres éléments du bail initial restent inchangés.

Etabli en deux exemplaires, à Archamps, le

Pour la CCG,
Le Président,
Pierre-Jean CRASTES

Pour MP BOIS,
Patrice DEMARCHE

Annexe 2 : plan de situation des locaux et emprises loués à MP Bois

1/Localisation :

- Adresse : ZAE des Grands champs Sud 74580 VIRY
- Propriétaire : Communauté de Communes du Genevois.

2/Description : mise à disposition du terrain de 2 161 m²

