



## Village d'Entreprises du Grand-Châble

# CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX PROFESSIONNELS ET D'ACCOMPAGNEMENT

### ENTRE

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS, dont le siège est sis Bâtiment Athéna - Technopôle d'Archamps – 74160 ARCHAMPS, représentée par le Président, Monsieur **Pierre-Jean CRASTES**, dûment habilité aux signatures des présentes par la délibération n°20200708\_cc\_adm57 relative au procès-verbal d'élection du Président, des Vice-Présidents et des autres membres du bureau en date du 8 juillet 2020 et la délibération n°20200720\_cc\_adm95 du Conseil Communautaire, en date du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n°20220620\_cc\_adm96 du Conseil Communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoirs du Conseil au Bureau Communautaire et au Président, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est inférieur à 50 000€ sur la durée initiale du bail.

Ci-après dénommée « **la CCG** » ou « **la collectivité** »,

### ET

La société **GODIER GENOUD**, identifiée sous le numéro de SIRET **430 012 914 00023** et dont le siège social est sis Village d'Entreprises du **Grand Châble**, **400 Route de Viry 74160 BEAUMONT**, représentée par son dirigeant légal en exercice, **Monsieur Alain GENOUD** domicilié ès qualités audit siège,

Ci-après dénommée « **l'OCCUPANTE** »

## **Il a été préalablement rappelé ce qui suit**

### **Préambule**

Dans le cadre du développement économique de son territoire, la CCG a créé en 2008 le Village d'Entreprises du Grand-Châble, situé sur le site de l'ancienne usine du Châble à Présilly.

Le Village d'Entreprises du Grand Châble s'adresse en priorité aux entreprises artisanales et/ou industrielles en cours de création, mais a également vocation à accueillir :

- des entreprises déjà bien implantées sur le territoire, mais qui rencontrent des difficultés pour trouver de nouveaux espaces dans le cadre de leur développement économique,
- des entreprises extérieures au Genevois Haut-Savoyard qui éprouvent des difficultés à s'implanter sur le territoire faute de locaux adaptés.

Répondant à une insuffisance de l'offre privée, la CCG propose à la location des locaux industriels/artisanaux adaptés pendant une période de temps limitée, afin d'aider les entreprises dans leur développement, et de maintenir et créer des emplois sur le territoire intercommunal.

Parallèlement à cette mise à disposition de locaux professionnels, la CCG met également en place une politique d'accompagnement des entreprises installées dans le Village.

La mise à disposition de locaux professionnels adaptés pour les entreprises nouvelles ou faisant face à un besoin de développement, couplée à l'accompagnement proposé par la CCG, participe du développement économique du territoire intercommunal, et constitue à cet titre une activité de service public.

C'est dans ce contexte brièvement rappelé que la société **GODIER GENOUD** a présenté un dossier de candidature en vue de l'attribution de locaux professionnels au sein du Village d'Entreprises du Grand-Châble.

Après analyse dudit dossier et des garanties présentées par la société **GODIER GENOUD**, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS a décidé d'accueillir cette dernière au sein du Village d'Entreprises, sous les conditions et selon les modalités exposées par la présente convention.

## **Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit**

## ARTICLE 1

### Objet de la convention

Dans le respect des principes de la domanialité publique, découlant notamment des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, la CCG met à la disposition de l'OCCUPANTE, qui l'accepte, le local numéro **106** d'une surface de **199,50 m<sup>2</sup>** environ au sein du Village d'Entreprises du Grand-Châble, selon les modalités exposées par la présente convention.

Les locaux mis à disposition sont la propriété de la CCG et font partie intégrante du domaine public intercommunal.

Leur occupation ou leur exploitation s'effectuant à titre nécessairement précaire et révoquant, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques, la présente convention ne saurait en aucun cas conférer à l'occupant la propriété commerciale.

## ARTICLE 2

### Plans et Description des locaux

La description et les plans des locaux faisant l'objet de la présente convention figurent en **ANNEXE I** de la présente convention.

## ARTICLE 3

### Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2023** et pour une durée de **2 années, soit jusqu'au 31 décembre 2024**.

## ARTICLE 4

### Prise de possession des lieux

L'OCCUPANTE déclare avoir parfaite connaissance des locaux mis à disposition pour les avoir préalablement visités.

L'occupant prendra les biens dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans recours contre la CCG, laquelle ne réalisera aucuns travaux préalables d'aménagement ou de mise en conformité quelconque avant l'entrée dans les lieux de l'occupant.

## ARTICLE 5 Destination des lieux

L'occupation des locaux est destinée, à l'exclusion de toute autre destination, à permettre à l'occupant de développer les activités industrielles/artisanales suivantes :

- **Rénovation de motos anciennes et ventes à distance de pièces détachées**

L'occupant ne pourra, sous peine de résiliation de la présente convention, modifier la destination des lieux, sauf à obtenir l'accord exprès de la CCG.

## ARTICLE 6 Etat des lieux d'entrée

Dès-avant l'entrée dans les lieux, un état des lieux contradictoire sera réalisé sur place, définissant avec précision l'état d'entretien et de fonctionnement des locaux et des équipements existants.

L'état des lieux ainsi établi demeurera annexé à la présente convention pour former l'**ANNEXE II**.

## ARTICLE 7 Conditions générales d'occupation

D'une manière générale, l'OCCUPANTE devra :

- Respecter le règlement intérieur du Village d'Entreprise tel qu'annexé à la présente convention (**ANNEXE III**)
- faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux mis à sa disposition, la CCG ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenue responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'OCCUPANTE pourrait être victime dans les locaux loués ;
- faire son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive. ;
- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente les parties communes, trottoirs, voies d'accès etc. ;
- ne placer aucune enseigne sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse de la CCG, délivrée dans les conditions prévues par l'article 10 de la présente convention ;
- laisser la CCG, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir ;

- laisser la CCG effectuer tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués, et renoncer à toute indemnité de ce chef ;
- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que la CCG ne puisse être inquiétée ou recherchée à ce sujet, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;
- se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité,
- garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de matériel, marchandises et mobilier en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement de la redevance d'occupation et de l'exécution des conditions du présent bail.

## ARTICLE 8

### Entretien, réparations

L'OCCUPANTE est tenue d'effectuer toutes réparations locatives et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du bail.

Elle doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

L'OCCUPANTE est également responsable des réparations qui seraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

De son côté, la CCG conserve la charge des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, soit celles des gros murs et des voûtes, ainsi que le rétablissement des poutres et des couvertures entières, de digues et murs de soutènement ou de clôture.

Toutes les autres réparations sont réputées d'entretien et à la charge exclusive de l'OCCUPANTE.

## ARTICLE 9

### Travaux réalisés par l'OCCUPANTE

D'une manière générale, l'OCCUPANTE ne pourra réaliser aucuns travaux dans l'édifice susceptibles de toucher ou modifier le bâti existant.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, même légers, ne pourront être exécutés qu'après une demande expresse et écrite adressée à la CCG, et l'autorisation écrite de cette dernière.

La demande adressée à la CCG comportera un descriptif complet des travaux envisagés.

Après accord écrit de la CCG, l'OCCUPANTE fera son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement requises, ainsi que des frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité.

L'OCCUPANTE s'engage à exécuter ou à faire exécuter tous travaux lui incombant suivant les règles de l'art et dégage, en conséquence, la CCG de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Toutes les transformations, aménagements et améliorations effectués par l'OCCUPANTE pendant la durée d'occupation des locaux resteront par accession, en fin de convention, la propriété de la CCG sans que celle-ci n'ait à verser une quelconque indemnité à l'OCCUPANTE.

Par ailleurs, nonobstant l'autorisation qui aura été donnée pour la réalisation des transformations, aménagements et améliorations par l'OCCUPANTE, la CCG pourra toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais de l'OCCUPANTE, selon les modalités exposées à l'article 19 de la présente convention.

## ARTICLE 10

### Caractère personnel de la convention d'occupation

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, l'autorisation d'occupation revêt un caractère strictement personnel.

En conséquence, l'OCCUPANTE est tenue d'occuper personnellement les lieux mis à sa disposition, sans pouvoir céder tout ou partie des droits conférés par la présente convention à un tiers, à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit (y compris en cas de décès).

Ceci à peine de résiliation de plein-droit de la présente convention d'occupation.

## ARTICLE 11

### Assurances

L'OCCUPANTE s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés de l'OCCUPANTE, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

L'OCCUPANTE devra fournir à la CCG, à première demande de cette dernière, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

L'OCCUPANTE devra déclarer immédiatement à la CCG tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

## **ARTICLE 12**

### **Redevance d'occupation et charges**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation annuelle de **14 878,64 € HT** , à laquelle s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que l'occupante s'engage à payer par avance et par mois en douze fractions égales d'un montant de **1239,88 € HT** , sur la base du titre de recettes correspondant émis par la Trésorerie publique.

Le coût des charges d'occupation (entretien des espaces extérieurs, nettoyage des parties communes, signalétique...) est réputé inclus forfaitairement dans la redevance, hormis les impôts et taxes dont le paiement incombe directement à l'OCCUPANTE selon les modalités exposées à l'article 15 de la présente convention.

## **ARTICLE 13**

### **Indexation et révision du loyer**

#### **1 - Indexation du Loyer :**

Les PARTIES conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est, de l'accord des PARTIES, le dernier connu, soit l'indice du premier trimestre 2021 qui s'élève à 116,73.

Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

#### **2 - Révision du loyer**

Le loyer est fixé pour 1 an seulement, et il sera susceptible d'être révisé au début de chaque nouvelle période, aux conditions prévues par la législation en vigueur et selon l'indice choisi pour l'indexation.

## **ARTICLE 14**

### **Impôts et Taxes**

Les impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels les biens loués peuvent ou pourront être assujettis resteront à la charge exclusive de l'OCCUPANTE.

En conséquence, celle-ci devra s'acquitter en particulier de l'impôt foncier, de la taxe ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, de la redevance d'assainissement ainsi que, plus largement, de toutes nouvelles impositions, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit résultant de la mise à disposition des locaux par la CCG.

En tant que de besoin, l'OCCUPANTE s'engage à rembourser à la CCG les impôts, taxes et contributions dont cette dernière aurait pu faire l'avance.

## **ARTICLE 15**

### **Visite et surveillance des locaux**

Pendant toute la durée de la convention d'occupation, l'OCCUPANTE devra laisser la CCG accéder aux locaux occupés à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande de la collectivité toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution de ses obligations contractuelles.

La CCG pourra également faire visiter les lieux dès notification du congé par l'OCCUPANTE, ou pendant les 2 mois précédant l'expiration de la présente convention, par quelque cause que ce soit (non-renouvellement, survenance du terme, résiliation, départ de l'occupante...).

Les visites se feront aux jours et heures ouvrables, après que l'OCCUPANTE en ait été informée au moins 24 heures à l'avance par la CCG.

## **ARTICLE 16**

### **Prestations de suivi et d'accompagnement par la CCG**

La présente convention d'occupation a été souscrite sur la base d'un dossier de candidature présenté par l'OCCUPANTE.

En conséquence, et tout au long de la période de mise à disposition de locaux, la CCG souhaite s'assurer de la cohérence du développement économique de l'activité de l'OCCUPANTE avec le dossier de candidature initialement présenté.

A cet égard, une réunion de suivi sera organisée au minimum une fois par an entre l'OCCUPANTE, la CCG et un partenaire de la collectivité spécialiste du suivi d'entreprise.

La participation de l'OCCUPANTE aux réunions de suivi organisées par la CCG revêt un caractère obligatoire.

Par ailleurs, l'OCCUPANTE s'engage à informer au moins trimestriellement la CCG sur la marche de ses affaires, et à lui communiquer par ailleurs annuellement son bilan, son compte de résultat et les annexes associées dès leur approbation définitive.

De son côté, la CCG assure une mission d'accueil, d'accompagnement et de suivi des entreprises installées sur le Village d'Entreprises du Grand-Châble se traduisant notamment par la mise à disposition gratuite d'experts au profit des sociétés pour la réalisation de missions ponctuelles de conseil ou d'audit et l'accompagnement dans la recherche des futurs sites d'implantation.

De plus, la CCG se tient à la disposition de l'OCCUPANTE, qui peut à tout moment contacter le service développement économique au 04.50.95.99.56.



## **ARTICLE 17**

### **Communication institutionnelle de la CCG**

L'OCCUPANTE autorise la CCG ainsi que ses Communes membres à faire état de son installation au sein du Village d'Entreprises du Grand-Châble dans leur communication interne et/ou externe.

## **ARTICLE 18**

### **Résiliation**

Conformément aux dispositions de l'article R. 2122-7 du code général de la propriété des personnes publiques, il peut être mis fin à la présente convention d'occupation par la CCG en cas d'inobservation de ses clauses et conditions, en ce compris et notamment les clauses relatives aux prestations d'accompagnement par la CCG, ou pour un motif d'intérêt général.

La présente convention sera en toute hypothèse résiliée de plein-droit en cas de non-renouvellement ou à l'expiration de la durée maximale d'occupation de six ans, sauf avis écrit de la Communauté de communes.

Par ailleurs, et sans attendre l'expiration de la période en cours, l'OCCUPANTE pourra notifier à tout moment son départ à la CCG moyennant le respect d'un préavis de deux mois.

## **ARTICLE 19**

### **Fin de la convention**

Il est rappelé, conformément à l'article 3 de la présente convention, que le non-renouvellement de la convention à l'issue de la période d'un an sera signifié à l'OCCUPANTE par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois au moins avant la fin de la période biennale d'occupation en cours. Cette formalité n'est cependant pas exigée à l'expiration de la deuxième période de renouvellement, la durée totale d'occupation ne pouvant excéder six ans.

A l'expiration de la présente convention d'occupation, et ce à quelque titre que ce soit (non-renouvellement, survenance du terme, résiliation, départ de l'occupante...), l'OCCUPANTE devra rétablir, à ses frais, les lieux en leur état initial et les laisser en bon état d'entretien et de réparations.

Comme exposé à l'article 10 de la présente convention, la CCG pourra exiger en particulier l'enlèvement des travaux, aménagements et installations réalisés par l'OCCUPANTE.

Un état des lieux contradictoire de sortie sera réalisé sur place, définissant avec précision l'état d'entretien et de fonctionnement des locaux et des équipements existants.

Dans l'hypothèse où, pour une raison quelconque, l'OCCUPANTE ne participerait pas à l'état des lieux contradictoire de sortie, la CCG, après mise en demeure restée infructueuse, pourra mandater l'Huissier de Justice de son choix afin de procéder audit état des lieux.

Le constat ainsi dressé sera réputé contradictoire à l'égard de l'OCCUPANTE qui ne pourra élever aucune réclamation à ce sujet.

## ARTICLE 20 Litiges

Toute contestation qui pourrait surgir entre les parties en ce qui concerne l'interprétation, l'application, ou l'exécution du présent protocole, y compris son existence, sa validité ou sa résiliation devra faire l'objet, préalablement à toute action en justice et à peine d'irrecevabilité, d'une tentative de conciliation amiable entre les parties.

En dernier ressort, tout litige subsistant entre les parties pourra être porté devant la juridiction administrative compétente.

Fait à Archamps, le

Pour la Communauté de Communes du Genevois,  
Pour le Président empêché et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président,  
Michel MERMIN

Pour la société GODIER GENOUD,  
Le Gérant,  
Alain GENOUD

Liste des annexes :

Annexe 1 : description des plans de locaux

Annexe 2 : Etat des lieux

Annexe 3 : Règlement du Village d'Entreprises