



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°2025-047

Convention d'occupation précaire locaux 51 rue du Général Hagron - SARL ABS CONDUITE

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2122-22 ;

VU la délibération n°072-20 en date du 3 juillet 2020, portant procès-verbal d'élection du maire ;

VU la délibération n°2024-132 en date du 19 novembre 2024 par laquelle le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L 2122-22 susvisé, et notamment de décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

VU la décision municipale 2024-014 relative à la convention d'occupation, établie précédemment en date du 31 janvier 2024, et à titre temporaire pour 1 année avec la société ABS CONDUITE, portant sur les locaux sis 51 rue du Général Hagron,

VU le projet de convention d'occupation précaire annexé à la présente concernant ces mêmes locaux,

CONSIDÉRANT la nécessité de renouveler la convention d'occupation des locaux du 51 rue du Général Hagron avec la société ABS CONDUITE demeurant 10 place de l'église, 44440 RIAILLE,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la Commune au regard de l'échéance prévisionnelle de réalisation de la partie Ouest de la ZAC Grands Champs Sud, de renouveler cette occupation sur la forme d'une convention d'occupation précaire afin de valoriser la réserve foncière du 51 rue du Général Hagron sur une durée maximale de 12 années,

DÉCIDE

Article 1 : de signer une convention d'occupation précaire avec la société ABS CONDUITE, identifiée au répertoire des entreprises sous le n° SIRET 522 423 136 00012, pour la mise à disposition des locaux du 51 rue du Général Hagron à Ancenis-Saint-Géréon, d'une superficie de 66,50 m² destinés à une activité d'auto-école.

Article 2 : Cette convention est consentie pour une durée ferme d'1 année à partir du 1^{er} janvier 2025, renouvelable d'année en année par tacite reconduction dans la limite de 12 années, soit au plus tard jusqu'au 31 décembre 2036.

Article 3 : Le montant du loyer mensuel est fixé à 604,00 € (six cent quatre euros) HT, et révisable chaque année au 1^{er} janvier suivant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE connu au moment de la révision.

Article 4 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le comptable public assignataire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Acte publié ou notifié le :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Article 5 : la présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie et sera porté à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du conseil municipal.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 26/02/2025

Le maire,

Rémy ORHON

Pour le Maire empêché,

l'Adjoint(e) délégué(e)

Minette LAPAT



Acte publié ou notifié le : **26 FEV. 2025**

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

**COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON
SARL ABS CONDUITE Auto-école**

Locaux 51 rue du Général Hagron 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Parcelles BH 122 et 124 (anciennement O 1483 et 1485)

Préalablement à la Convention d'Occupation Précaire, objet des présentes, il a d'abord été exposé ce qui suit :

Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du 19 avril 2005, la Commune historique d'Ancenis a acquis, par acte authentique en date du 13 juin 2005, un ensemble immobilier d'une superficie de 118 m², situé 51 rue du Général Hagron et référencé section O numéros 1483 et 1485 au cadastre (renommées BH 122 et 124 suite au remaniement cadastral de 2022), ceci afin de constituer une réserve foncière en lien avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi sites Grands Champs Sud - Urien.

Ce bâtiment occupe en effet un positionnement stratégique au sein d'un secteur de renouvellement urbain (repris au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme), et qui doit permettre, à terme, à la collectivité de favoriser les opérations immobilières de renouvellement urbain dans la continuité de l'opération des Grands Peintres notamment.

Face à la rareté de l'immobilier disponible et à l'échéance prévisionnelle de réalisation de la partie Ouest de la ZAC Grands Champs Sud, la possibilité de valoriser temporairement la réserve foncière du 51 rue du Général Hagron avec la société ABS CONDUITE, intéressée pour occuper les locaux, est apparue pertinente pour la collectivité. Les parties se sont donc rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire et révocable, et définir les modalités d'occupation des locaux.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

Tel est l'objet des présentes, au profit de la **société ABS CONDUITE**.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON**, Place du Maréchal Foch - BP 30217 - 44156 Ancenis-Saint-Géréon, n° SIRET 200 083 228 00011,

représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON,

dûment habilité aux fins des présentes par la délibération municipale n°2024-132, alinéa 5, du 19 novembre 2024,

demeurant professionnellement à l'Hôtel de ville d'ANCENIS-SAINT-GEREON, place Maréchal Foch,

ci-après désignée "Le Bailleur",

ET

La **SARL ABS CONDUITE**, SIRET numéro 522 423 136 00012,
représentée par Mr Fabrice ROUSSEAU,
demeurant 10 place de l'église, 44440 RIAILLE

ci-après désignée "L'Occupant",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET ET CLAUSE DE PRECARITE

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire et révocable à tout moment pour motif d'intérêt général, en raison du statut de réserve foncière du bien.

Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut de bail professionnel ni de celui de bail commercial. A ce titre le présent contrat déroge notamment aux dispositions codifiées aux articles L145-4 et suivants du code du commerce ou non codifiées.

L'Occupant déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation aux règles d'ordre public des baux professionnels et commerciaux.

En raison de cette circonstance particulière, les parties ont décidé de conclure la présente convention d'occupation précaire dont les termes sont, ci-après, arrêtés.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1. Terrain

Le Bailleur met à disposition de l'Occupant, une partie des locaux situés 51 rue du Général Hagron et cadastrés comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface en m ²
BH	122 et 124	51 rue du Général Hagron	118

Le biens sus-désigné est propriété de la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

L'accès aux locaux mis à disposition s'effectue directement depuis la rue du Général Hagron.

2.2. Locaux mis à disposition

Les locaux mis à disposition sont nus et situés au rez de chaussée pour une **surface globale de 66,50 m²**.

Équipements et accessoires mis à disposition : jeu de clés (porte d'entrée principale).

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir préalablement visités et s'être fait communiquer tous éléments d'information utiles.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

L'Occupant s'engage à utiliser les locaux mis à sa disposition pour la réalisation unique de ses objets, tel que mentionnés dans ses statuts (activité d'auto - école).

ARTICLE 4 - OCCUPATION DES LOCAUX - CONDITIONS d'USAGE

4.1 Règles générales

L'Occupant devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

La présente convention est consentie aux conditions et charges habituelles en la matière, à savoir pour l'Occupant :

- se conformer aux lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne l'ordre public, la voirie, l'hygiène, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail, tant dans les locaux qu'aux abords immédiats,
- se conformer pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'abstenir d'exercer dans les locaux toute activité non soumise à autorisation administrative avant d'avoir obtenu cette dernière.

Le Bailleur pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier à tout moment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

4.2 Interdictions

Il est interdit à l'Occupant :

- d'encombrer ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente convention ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de manipuler / toucher aux corps techniques (tableau divisionnaires, trappe d'accès, ...).

ARTICLE 5 - INTERDICTION DE SOUS OCCUPATION

A défaut de consentement exprès, préalable et par écrit du Bailleur, l'Occupant s'interdit de transférer les droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient ou de consentir une sous occupation même partielle ni une domiciliation.

ARTICLE 6 - DURÉE ET CONGÉ

La présente convention d'occupation temporaire est consentie et acceptée pour une durée ferme d'1 année à partir du 1^{er} janvier 2025.

La convention sera ensuite renouvelable d'année en année par tacite reconduction dans la limite de 12 années, soit au plus tard jusqu'au 31 décembre 2036, étant précisée que la présente convention remplace la précédente convention d'occupation temporaire établie pour une seule année non renouvelable.

Le Bailleur ou l'Occupant pourront toutefois donner congé à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de 3 mois. Le Bailleur devra justifier du motif de l'avancée de fin de l'occupation précaire.

L'Occupant devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

L'Occupant s'engage à ne pas se maintenir dans les lieux sous quelque motif que ce soit.

L'Occupant déclare être parfaitement informé que le Bailleur pourra mettre fin à la présente convention à tout moment sans que l'Occupant ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle le bailleur n'aurait pas consenti la présente convention en raison de son statut de réserve foncière en vue de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain lié à la ZAC multi sites Grands Champs Sud - Urien.

(voir également plus loin l'article « Modalités de résiliation - Litiges »).

ARTICLE 7 - ÉTAT DES LIEUX

L'Occupant reconnaît avoir accepté les lieux dans l'état où ils se trouvaient à la prise de possession initiale lors de l'entrée en jouissance.

L'Occupant est réputé avoir reçu les lieux en bon état lors de la prise de possession initiale.

ARTICLE 8 : CONSIGNES DE SECURITE

Préalablement à l'utilisation des locaux, l'Occupant reconnaît :

- avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que des consignes particulières et s'engagent à les appliquer, ainsi que les consignes spécifiques données par le représentant de la Commune, compte tenu des activités engagées,
- avoir reconnu avec le représentant de la Commune l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction (extincteurs, robinets d'incendie armés, ...) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Lors de l'utilisation des locaux mis à disposition, l'Occupant s'engage expressément à :

- faire respecter les règles de sécurité,
- laisser les lieux en bon état de propreté,
- ne rien faire ni laisser faire dans les locaux qui puissent nuire à leur aspect, leur conservation et leur salubrité,
- vérifier, lors de chaque départ, la fermeture des portes, des fenêtres, de l'éclairage, s'assurant ainsi d'une bonne sécurité des locaux.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

Afin de participer à l'atteinte des objectifs définis par la Commune en matière de développement durable et de respect de l'environnement, l'Occupant s'engage à :

- faire une utilisation responsable des différentes sources d'énergie mises à sa disposition dans le cadre de la présente en développant des pratiques de consommation économe,
- développer des pratiques de gestion des déchets permettant de limiter les volumes à collecter : tri à la source, compactage, valorisation par la réutilisation, utilisation des points d'apport volontaire, ...

ARTICLE 10 - ENTRETIEN

L'Occupant s'oblige à entretenir les lieux occupés et à les rendre en bon état de réparation.

L'Occupant répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui-même que par ses employés, personnels, préposés, et toute personne effectuant des travaux pour son compte.

En cas de sinistre, l'Occupant en informera immédiatement le Bailleur, même en l'absence de dégâts apparents. (voir également plus loin l'article « Assurances - Responsabilités »).

Conformément aux dispositions du code civil les grosses réparations sont à la charge du bailleur. Celles-ci concernent principalement la prise en charge de la structure et de la solidité de l'immeuble pour maintenir le bien en bon état.

L'Occupant devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'Occupant devra laisser le Bailleur ou ses mandataires (bureaux d'études ou ayants droits) visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire (notamment pour réaliser des études pollution, géotechniques et amiante, ...) sous réserve d'en être avisé au moins 5 jours à l'avance.

(voir également plus loin l'article 15 « Assurances - Responsabilités »)

ARTICLE 11 - TRAVAUX

L'Occupant ne pourra faire aucune transformation, aucun changement de distribution dans les lieux sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur.

L'Occupant souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations et travaux quelconques qui pourraient être exécutés dans l'immeuble par le Bailleur, sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, ce alors même que par dérogation à l'article 1724 du code civil, ces travaux et réparations dureraient plus de 21 jours.

L'Occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 12 - TRANSFORMATIONS - AMELIORATIONS PAR L'OCCUPANT

L'Occupant ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement expresse, préalable et par écrit du Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les locaux, resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

ARTICLE 13 - REDEVANCES D'OCCUPATION - CHARGES

La présente convention d'occupation temporaire est consentie et acceptée moyennant un **loyer mensuel de 604,00 € HT** (six cent quatre euros), payable chaque mois, à terme à échoir, auprès du service de gestion comptable de Nort-sur-Erdre ou en tout autre endroit indiqué par lui, à réception de l'avis des sommes à payer.

Le loyer est révisable chaque année au 1^{er} janvier suivant la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE connu au moment de la révision.

L'Occupant fait son affaire personnelle des charges de fonctionnement afférentes aux locaux loués (électricité, eau, gaz, éventuels abonnements réseaux et consommations téléphoniques, informatiques et télésurveillance).

ARTICLE 14 - IMPOTS ET TAXES

Le Bailleur prend à sa charge les taxes diverses afférentes au terrain et à l'immeuble (taxes foncières...). Toutefois, les taxes présentes ou à venir qui relèveraient directement de l'activité de l'Occupant sont et resteront à la charge de celui-ci (redevance incitative pour les ordures ménagères notamment).

ARTICLE 15 : ASSURANCES - RESPONSABILITES

Le Bailleur a souscrit en sa qualité de propriétaire une ou plusieurs polices garantissant l'immeuble.

De son côté l'Occupant doit souscrire une assurance dommages aux biens garantissant le bien en tant que locataire - occupant à titre gracieux. Cette assurance doit couvrir tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les locaux mis à disposition au cours de leur utilisation en particulier contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégât des eaux, et contre tous les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité.

Si l'activité exercée par l'Occupant entraîne des surprimes soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, l'Occupant sera tenu de les supporter personnellement.

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens meubles.

A la prise d'effet de la convention, l'Occupant fournira au Bailleur une attestation de son assureur certifiant que la responsabilité civile est couverte pour l'activité qu'il organise dans le local. L'Occupant sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de leur fait ou de celui de leurs membres ou de leurs préposés.

L'Occupant devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part, et au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'Occupant ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur, en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux commis dans le local mis à sa disposition.

Le Bailleur et son assureur renoncent à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la structure utilisatrice, ses membres et son personnel en cas de sinistre, excepté le cas de malveillance et sous réserve du paragraphe ci-dessous.

L'Occupant et son assureur renoncent à tout recours contre la Commune en cas de sinistre et sous réserve du paragraphe ci-dessus.

ARTICLE 16 : MODALITES DE RESILIATION - FIN DE L'OCCUPATION

En cas de non-respect par l'une des parties d'une quelconque obligation contenue dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi, par l'autre partie, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée sans effet. L'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé rendu à titre d'exécution d'acte.

La révocation, pour des motifs d'intérêt général, de la présente convention, ne donnera lieu à aucune indemnisation du fait de sa précarité. La présente convention sera résiliée de plein droit par la dissolution de la structure pour quelque cause que ce soit, et par la destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure. En outre, comme exposé à l'article « Durée et congé », chacune des parties dispose de la faculté de dénoncer cette convention par lettre recommandée avec accusé de réception en observant un préavis de 3 mois.

A l'expiration de la convention, l'Occupant s'engage à rendre les locaux/terrain et les équipements indissociablement liés en leur état initial et dans la limite de leur usure normale. Le Bailleur se réserve le droit de demander à l'Occupant la prise en charge des frais de remise en état qui résulteraient d'une mauvaise gestion, d'une insuffisance ou d'une affectation non conforme à la présente.

ARTICLE 17 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux devra être porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Convention établie en deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties,

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le

2025

Le Bailleur,

L'Occupant,

Monsieur Rémy ORHON
Maire d'Ancenis-Saint-Géréon

Monsieur Fabrice ROUSSEAU
Représentant de la société **ABS Conduite**

ANNEXE 1 - SITUATION

Situation parcelle AL 14 et extrait cadastral

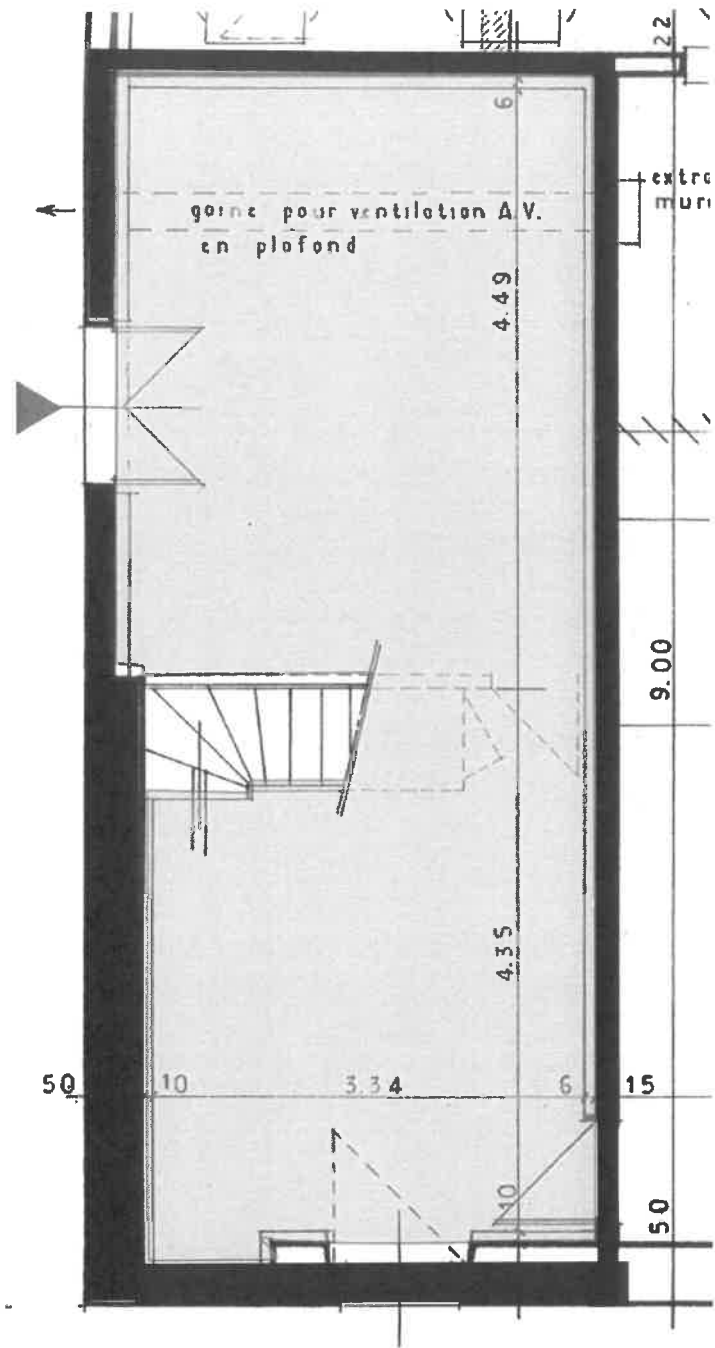


Localisation des locaux



- en orange ; situation des locaux mis à la disposition exclusive de l'Occupant
- en bleu : les espaces extérieurs mutualisés (allée d'accès) avec les autres occupants du site
- en rouge : les accès : portail sur boulevard Pasteur et porte

ANNEXE 2 - PLAN INTERIEUR



- en orange : surface intérieure mise à la disposition exclusive de l'Occupant (27,70 m²)