

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE SAONE CENTRE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 30 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 30 mai et à 18 heures 30, le CONSEIL COMMUNAUTAIRE légalement convoqué le 24 mai 2023, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Claude DESCHIZEAUX, Président

Nombre de Conseillers :

En exercice : 36

Quorum : 19

Présents : 29

Représentés : 5

Absents : 7

Étaient présents : M. Bernard ALBAN, Mme Nathalie BISIGNANO, M. Franck CALAS, Mme Patricia CHMARA, Mme Claude CLEYET-MARREL, M. Romain COTTEY, M. Jean-Claude DESCHIZEAUX, M. Renaud DUMAY, Mme Laure FANGET, M. Gaëtan FAUVAIN, Mme Carole FAUVETTE, M. Paul FERRÉ, Mme Fabienne GIMARET, Mme Catherine GUTIERREZ, Mme Isabelle HELIN, M. Richard LABALME, M. Jean-Michel LUX, Mme Patricia MAURY, M. Thierry MICHAL, M. Lucien MOLINES, Mme Christelle PAGET, Mme Magalie PEZZOTTA, M. Philippe PROST, Mme Catherine SALVETTI, M. Denis SAUJOT, M. Thierry SEVES, Mme Marie-Monique THIVOLLE, Mme Marie-Jeanne VERCHERAT, M. Maurice VOISIN

Étaient absents : M. Jean-Pierre CHAMPION (pouvoir à M. Franck CALAS), Mme Marie-Ange FAVEL (pouvoir à M. Bernard ALBAN), Mme Marianne MORSLI, M. Benoît PEIGNÉ (pouvoir à Mme Magalie PEZZOTTA), M. Alain REIGNIER (pouvoir à Mme Isabelle HELIN), Mme Anne TURREL (pouvoir à M. Paul FERRÉ), M. Dominique VIOT

Secrétaire de séance : Mme Isabelle HELIN

N°2023/05/30/17– Projet Visionis 7 : signature des conventions relatives à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail avec un exploitant agricole, de portage foncier et de mise à disposition avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ain et d'occupation précaire concernant des parcelles sises lieu-dit Le Grand Rivolet à Montceaux

Dans le cadre du projet d'aménagement du futur parc d'activité Visionis 7 situé lieu-dit Le Grand Rivolet à Montceaux, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain a été sollicité par la Communauté de Communes Val de Saône Centre le 29 octobre 2021 et a accepté par décisions de son Conseil d'Administration du 6 décembre 2021 et du 28 février 2023, d'assurer pour le compte de la communauté de communes les acquisitions foncières nécessaires sises sur la commune de Montceaux,

VU la délibération n°2023/01/31/26 du conseil communautaire du 31 janvier 2023 fixant le prix d'acquisition au m² des parcelles situées en zones 1Aux et 2Aux du futur parc d'activité Visionis 7, des parcelles situées en zone N, sur la commune de Montceaux et l'indemnité d'éviction pour perte d'exploitation,

VU la convention relative à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail signée le 31 janvier 2023 par M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT pour les parcelles appartenant à Mme Maryvonne BONNARD cadastrées n° E0057 (2 270 m²) et n° E0872 (4 910 m²) et la parcelle cadastrée n°E0870 (6 897 m²) appartenant aux Consorts COUDERT (promesse de vente unilatérale signée le 30 novembre 2022 par les propriétaires) comprenant le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 10 816.76€,

VU la délibération n°2023/02/28/07 du conseil communautaire du 28 février 2023 autorisant M. le Président à signer :

- la convention à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail avec M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT pour les parcelles cadastrées n°E0057 et n°E0872,
- les conventions de portage foncier et de mise à disposition des parcelles cadastrées n° E0057 (2 270 m²) et n°E0872 (4 910 m²) de Madame Maryvonne BONNARD avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ain,

VU la délibération n°2023/04/25/19 du conseil communautaire du 25 avril 2023 autorisant M. le Président à signer la convention d'occupation précaire avec M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT pour les parcelles n° E0057 (2 270 m²) et n° E0872 (4 910 m²),

VU la convention d'occupation précaire au profit de M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT,

VU la convention relative à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail signée le 31 janvier 2023 par le GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER pour la parcelle propriété de Messieurs Jean-Paul et Michel MEUNIER, cadastrée E0880 (4 325 m²), comprenant le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de 3 323,33 €,

Considérant les promesses unilatérales de vente signées au profit de la communauté de communes par les propriétaires ou à signer ultérieurement par les consorts RAPHANEL et M. Jean ROZOT VERRET - GFA des Granges Noires, désignées ci-après :

Nom des propriétaires	N° parcelle	Zonage	Superficie	Date de signature promesse de vente
MM. Jean-Paul et Michel MEUNIER	E0008	1Aux	1 760 m ²	31/01/2023
	E0880		4 325 m ²	
M. Jean GAUTHIER – Mme	E0059	2Aux	4 150 m ²	22/01/2023 et

Francine GAUTHIER				24/01/2023
Mme RICHARD Michelle – Mme Christine VACHERESSE – M. Patrick VACHERESSE – M. Alain VACHERESSE	E0979	2Aux	3 170 m ²	15/12/2022
Mme Marie-Agnès COLAVOLPE – M. Jean DURILLON	E0019 E0020 E0874 E0876 E0878	1Aux	1 410 m ² 3 040 m ² 1 573 m ² 1 086 m ² 1 193 m ²	13/12/2022
M. Bruno ROCHE – Mme Corinne BESSON	E0058 E1101 E1102	2Aux	3 640 m ² 2 345 m ² 3 009 m ²	18/10/2022 et 18/11/2022
Mme Arlette BERNARD – M. Maurice BERNARD	E1105	2Aux	4 040 m ²	18/10/2022
M. Jean-François DENIS	E0015 E0016	1Aux	1 070 m ² 1 920 m ²	13/10/2022
Mme Thérèse GIRARD	E0005 E0006	1Aux	975 m ² 1 410 m ²	30/11/2022
Mme Annie VERNAY	E0882	1Aux	1 193 m ²	25/11/2022
M. André MELINON – Mme Bernadette STEPHANOU – MM. Michel et Alain MELINON – Mme Isabelle GRAVALLON	E0081 E0081 E0077	1Aux N N	4 805 m ² 4 765 m ² 3 800 m ²	25/11/2022
MM. Alain, André, Georges, Jean, Pierre, Roger COUDERT et Mmes Jeanine et Isabelle COUDERT, Mme Monique PLATTIER, Mme Hélène GERIN	E0870	1Aux	6 897 m ²	18/10/2022, 28/10/2022, 30/10/2022, 30/11/2022
M. Jean ROZIOT VERRET- GFA des Granges Noires	E0868	1Aux	4 052 m ²	En attente
Mmes Josette et Agnès RAPHANEL, MM. Jacques et Pascal RAPHANEL	E0002 E0003 E0004	1Aux	700 m ² 1 010 m ² 1 875 m ²	En attente

Considérant la proposition de mise à disposition provisoire des parcelles cadastrées :

- n°E0870 (6 897 m²) au profit de M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT
- n°E0880 (4 325 m²), au GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER

pour les cultures agricoles, y compris pendant la réalisation des études réglementaires à partir de 2023 et jusqu'au démarrage des travaux pour l'aménagement du parc d'activité Visionis 7, une convention d'occupation précaire doit être signée entre la Communauté de Communes Val de Saône Centre et chaque exploitant agricole,

VU les projets de conventions d'occupation précaire fixant les conditions d'occupation des parcelles cadastrées n°E0870 et n°E0880,

Il convient d'autoriser M. le Président à signer :

- **la convention relative à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail avec le GAEC MEUNIER** représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER pour la parcelle propriété de Messieurs Jean-Paul et Michel MEUNIER.
Il est précisé que la date de résiliation du bail interviendra le jour de la réitération de la vente par acte authentique.
- **la convention de portage foncier pour une durée de 6 ans à terme avec l'EPF de l'Ain** pour les parcelles suivantes :

N° parcelle	Zonage	Superficie	Nom des propriétaires
E0008 E0880	1Aux	1 760 m ² 4 325 m ²	MM. Jean-Paul et Michel MEUNIER
E0059	2Aux	4 150 m ²	M. Jean GAUTHIER – Mme Francine GAUTHIER
E0979	2Aux	3 170 m ²	Mme RICHARD Michelle – Mme Christine VACHERESSE – M. Patrick VACHERESSE – M. Alain VACHERESSE
E0019 E0020 E0874 E0876 E0878	1Aux	1 410 m ² 3 040 m ² 1 573 m ² 1 086 m ² 1 193 m ²	Mme Marie-Agnès COLAVOLPE – M. Jean DURILLON
E0058 E1101 E1102	2Aux	3 640 m ² 2 345 m ² 3 009 m ²	M. Bruno ROCHE – Mme Corinne BESSON
E1105	2Aux	4 040 m ²	Mme Arlette BERNARD – M. Maurice BERNARD
E0015 E0016	1Aux	1 070 m ² 1 920 m ²	M. Jean-François DENIS

E0005 E0006	1Aux	975 m ² 1 410 m ²	Mme Thérèse GIRARD
E0882	1Aux	1 193 m ²	Mme Annie VERNAY
E0081 E0081	1Aux N	4 805 m ² 4 765 m ²	M. André MELINON – Mme Bernadette STEPHANOU – M. Michel MELINON – M. Alain MELINON – Mme Isabelle GRAVALLON
E0077	N	3 800 m ²	
E0870	1Aux	6 897 m ²	MM. Alain, André, Georges, Jean, Pierre, Roger COUDERT et Mmes Jeanine et Isabelle COUDERT, Mme Monique PLATTIER, Mme Héléne GERIN
E0868	1Aux	4 052 m ²	M. Jean ROZOT VERRE- GFA des Granges Noires
E0002 E0003 E0004	1Aux	700 m ² 1 010 m ² 1 875 m ²	Mmes Josette et Agnès RAPHANEL, MM. Jacques et Pascal RAPHANEL
Superficie totale		69 213 m ²	

au prix de 15 € HT/m² pour les parcelles situées en zone Aux et 0,30 € HT/m² pour les parcelles en zone N ainsi que le versement de l'indemnité d'éviction due à l'exploitant.

- la convention de mise à disposition des parcelles précitées au profit de la Communauté de Communes Val de Saône Centre par l'EPF de l'Ain pour une durée égale à la durée du portage foncier,

- les conventions fixant les conditions d'occupation précaire avec :

. M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT pour la parcelle cadastrée n°E0870 (6 897 m²)

. le GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER pour la parcelle cadastrée n°E0880 (4 325 m²),

sises le Grand Rivolet à Montceaux,

Vu l'avis favorable de la commission Economie-Voirie du 10 mai 2023,

Le Conseil Communautaire,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

AUTORISE M. le Président à signer la convention ci-annexée relative à la **renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail avec le GAEC MEUNIER** représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER pour la parcelle propriété de Messieurs Jean-Paul et Michel MEUNIER, cadastrée E0880 (4 325 m²), comprenant le versement d'une indemnité d'éviction pour perte d'exploitation de ladite parcelle d'un montant de 3 323,33 €,

AUTORISE M. le Président à signer, avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ain, la **convention de portage foncier** ci-annexée, pour une durée de 6 ans à terme, relative aux parcelles suivantes :

N° parcelle	Zonage	Superficie
E0008	1Aux	1 760 m ²
E0880		4 325 m ²
E0059	2Aux	4 150 m ²
E0979	2Aux	3 170 m ²
E0019	1Aux	1 410 m ²
E0020		3 040 m ²
E0874		1 573 m ²
E0876		1 086 m ²
E0878		1 193 m ²
E0058	2Aux	3 640 m ²
E1101		2 345 m ²
E1102		3 009 m ²
E1105	2Aux	4 040 m ²
E0015	1Aux	1 070 m ²
E0016		1 920 m ²
E0005	1Aux	975 m ²
E0006		1 410 m ²
E0882	1Aux	1 193 m ²
E0081	1Aux	4 805 m ²
E0081	N	4 765 m ²
E0077	N	3 800 m ²
E0870	1Aux	6 897 m ²
E0868	1Aux	4 052 m ²

E0002		700 m ²
E0003	1Aux	1 010 m ²
E0004		1 875 m ²

d'une superficie totale de 69 213 m² au prix de 15 € HT/m² pour les parcelles en zone Aux et 0,30 € HT/m² pour les parcelles en zone N, avec remboursement à l'EPF de l'Ain de la valeur du stock au terme des 6 années de portage (prix d'acquisition, frais de notaires, frais de géomètre, indemnités des locataires en place, taxe sur la valeur ajoutée, travaux donnant de la valeur au bien), ainsi que tous les frais avancés et le paiement chaque année à l'EPF de l'Ain, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant au taux de 1,50 % HT l'an, du capital restant dû.

AUTORISE M. le Président à signer, avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ain, la **convention de mise à disposition** des parcelles précitées au profit de la Communauté de Communes Val de Saône Centre pour une durée égale à la durée du portage foncier, annexée à la présente délibération.

AUTORISE M. le Président à signer les **conventions d'occupation précaire**, ci-annexées, avec M. Jean-Gabriel FAUVET MESSAT et le GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER, qui fixent les conditions d'occupation des parcelles cadastrées n°E0870 (6 897 m²) et n° E0880 (4 325 m²).

PRECISE que lesdites conventions prendront effet à la date de signature des actes authentiques de vente des parcelles cadastrées n°E0870 et n° E0880 appartenant respectivement aux Consorts COUDERT et à Messieurs Jean-Paul et Michel MEUNIER au profit de l'Etablissement Public Foncier de l'Ain.

AUTORISE M. le Président à effectuer toutes les diligences et signatures nécessaires dans le cadre de cette affaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Fait à Montceaux, le 30 mai 2023

Le Président,
Jean-Claude DESCHIZEAUX

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le
De la publication sur le site internet le
Et de la notification aux signataires des conventions de renonciation au droit de préemption
et d'occupation précaire le
Et de la notification à l'EPF de l'Ain le
Le Président,
Jean-Claude DESCHIZEAUX

CONVENTION RELATIVE A LA RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION ET A LA RESILIATION DU BAIL

Extension du parc d'activités « Visionis » à MONTCEAUX (01090)

EXPOSE PREALABLE

La Communauté de Communes VAL DE SAONE CENTRE (CCVSC) envisage l'aménagement du parc d'activité VISIONIS 7 sur la commune de MONTCEAUX.
C'est dans ce contexte que la Safer Auvergne-Rhône-Alpes a été chargée d'intervenir en qualité de négociateur foncier, afin de recueillir les accords nécessaires à l'acquisition des parcelles concernées par ce projet.

ENTRE

La Communauté de Communes VAL DE SAONE CENTRE

Dont le siège se situe à MONTCEAUX (01090), Parc Visiosport - 166 Route de Francheleins – Le Grand Rivolet
Représentée par son Président Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX.

Ci-après dénommée « **la CCVSC** » ou « **le bailleur** »

D'une part,

Et

Le **GAEC MEUNIER**, dont le siège se situe à MONTCEAUX (01090) 547 chemin de Betheneins,
Immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE (Ain) sous le numéro SIRET
380 523 365 00019.

Représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER

Ci-après dénommé « **l'Exploitant** ou **Preneur** »

D'autre part.

PROJET DE CESSION

La **CCVSC**, ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait, envisage d'acquérir un bien appartenant aux Consorts MEUNIER exploité par le GAEC MEUNIER.

Ledit bien est désigné comme suit :

Sur la Commune de **MONTCEAUX (01090)**,

Une parcelle de terrain non bâti, dont la désignation cadastrale suit :

Lieu-dit	Parcelle(s)	Sub	Surface Cadastrale	Nature Cadastrale
GRAND RIVOLET	E0880		43 a 25 ca	Terre

A noter que les Consorts MEUNIER vendront également à la CCVSC la parcelle cadastrée E0008, mais qui n'est pas exploitée par le GAEC MEUNIER.

Conditions de la vente

L'acquéreur sera propriétaire des immeubles en cause à compter du jour de la régularisation de la vente par acte authentique. Il en aura la jouissance à compter du jour de la régularisation de la vente par acte authentique par la perception des fermages.

Il acquittera les impôts et autres charges de propriété à compter du jour de la régularisation de la vente par acte authentique.

La vente est consentie moyennant le prix principal de **QUINZE EUROS PAR METRE CARRE (15,00 €/m²)**, lequel sera payé en totalité au promettant par la comptabilité du notaire instrumentaire.

1 – DECLARATION DE RENONCIATION AU DROIT DE PREEMPTION

Le preneur reconnaît avoir été informé dès avant ce jour des conditions de la vente des immeubles en cause, telles que ces conditions sont rappelées dans la présente renonciation.

Le preneur déclare ne pas vouloir acquérir ces immeubles et, par voie de conséquence, renonce à exercer le droit de préemption que lui accordent les articles L 412-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. Il déclare en outre ne pas vouloir subroger dans l'exercice du droit de préemption son conjoint (s'il n'est pas cosignataire de la présente) ou un descendant majeur ou mineur émancipé remplissant les conditions prévues à l'article L 412-5 du Code rural et de la pêche maritime. Il dispense le propriétaire de l'obligation de lui adresser la notification prévue à l'article L 412-8 du Code rural et de la pêche maritime.

Le preneur s'engage expressément à réitérer cette déclaration dans l'acte authentique de vente à intervenir.

2 – CALCUL DE L'INDEMNITE D'EVICION DUE A L'EXPLOITANT

Sur la Base du Protocole Départemental d'indemnisation du 28 Juin 2012

La présente convention détermine le montant de l'indemnité d'éviction due à l'Exploitant dans le cadre de la perte d'exploitation des terrains identifiés aux présentes, à partir du protocole départemental d'indemnisation du 28 juin 2012. Le montant final est précisé à l'article 5 des présentes, et le versement de cette indemnité d'éviction se fera dans les conditions mentionnées à l'article 6 des présentes.

2-1 Principe général

L'Exploitant perçoit une indemnité de base sur la surface d'emprise tenant compte, d'une part, d'une perte d'exploitation, et d'autre part, d'une perte de fumures et d'arrière-fumures. Elle est fixée à six ans par l'article 7.5 du protocole mentionné ci-dessus.

2-2 Perte d'exploitation

Elle est fixée à six ans à partir du protocole mentionné ci-dessus et se calcule à partir d'une marge brute/ha/an de 1 119,12 euros, d'après l'annexe 1.1 du protocole départemental de l'Ain de juin 2012 relatif aux indemnités d'éviction à allouer aux exploitants agricoles du département de l'Ain évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et tous les organismes soumis au contrôle des opérations immobilières, soit une indemnité de perte d'exploitation : $1\,119,12 \times 6 = 6\,715$ euros/ha

Soit pour une surface d'emprise de 4325 m² : $6\,715 \text{ €/ha} \times 0,4325 \text{ ha} = 2.904,24 \text{ €}$

2-3 Perte de fumures et arrière-fumures

Une indemnité destinée à compenser la perte réalisée sur les fumures et arrière-fumures incorporées au sol complète l'indemnité de perte d'exploitation. Elle est fixée à 969,00 euros/ha.

Soit pour une surface d'emprise de 4325 m² : $969 \text{ €/ha} \times 0,4325 \text{ ha} = 419,09 \text{ €}$

2-4 : Synthèse

L'indemnité calculée sur une base de 4325 m², à partir du protocole départemental d'indemnisation du 28 juin 2012 comprend :

- 2.904,24 euros (Cf. article 2-2)
- 419,09 euros (Cf. article 2-3)

Soit une indemnité pour 4325 m² de TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (3.323,33 €), soit un montant moyen à l'hectare de 7.684,00 €/ha.

3 – FIXATION DU MONTANT DE L'INDEMNITE D'EVICION

Les parties ont convenu de fixer d'un commun accord cette indemnité sur une base de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS PAR HECTARE (7.684,00 €/ha), soit pour 4325 m², TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (3.323,33 €).

B.M.

STT

4 – VERSEMENT DE L'INDEMNITE D'EVICION

La CCVSC, ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait, paiera le montant total de l'indemnité d'éviction, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, par la comptabilité du notaire qui recevra l'acte authentique de vente.

Le paiement de ladite indemnité interviendra après accomplissement des formalités de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux. La collectivité s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que le paiement ait lieu entre les mains du notaire dans les plus brefs délais.

Etant ici précisé qu'en cas de substitution par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'AIN, les règles de paiement de l'indemnité s'effectueront conformément aux règles de la comptabilité publique de l'établissement. Dans ce cadre, le paiement du prix interviendra avant formalités de publicité foncière.

5 – EXPLOITATION PROVISoire

En conséquence des engagements pris par l'Exploitant aux termes des présentes pour la libération effective des parcelles, il est convenu entre les parties que l'Exploitant aura la possibilité d'utiliser à titre gracieux les terrains acquis, au moins jusqu'à la fin du cycle de la culture en place (récolte) au moyen d'une convention de prêt à usage. A défaut, la CCVSC, ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait, indemniser la culture en place selon le barème des indemnités des Chambres d'Agriculture de Rhône-Alpes.

6 - RESILIATION DU BAIL

Le preneur qui exploite ces immeubles en vertu d'un bail rural a décidé d'en cesser l'exploitation au jour de la réitération de la vente par acte authentique. Il est convenu que le bail concédant au preneur l'exploitation des immeubles ci-dessus sera résilié de plein droit dans les conditions suivantes :

- date de la résiliation du bail : le jour de la réitération de la vente par acte authentique
- condition suspensive : la présente résiliation de bail est soumise à la condition suspensive du versement par la CCVSC, ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait, d'une indemnité d'éviction d'un montant de TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (3.323,33 €). Cette somme sera versée par la comptabilité du notaire en charge de l'acte authentique de vente

Le preneur s'engage expressément à réitérer cette déclaration dans l'acte authentique de vente à intervenir.

Fait en 2 exemplaires

Pour la Communauté de Communes VAL DE SAONE CENTRE

Le Président,

Jean-Claude DESCHIZEAUX

Fait à, le

Pour le preneur,

Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER

Fait à VAL DE SAONE CENTRE, le 31/01/2023



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux situés à l'adresse suivante : "Le Manoir" - 26 bis, avenue Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur de l'Établissement, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme.

désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain"

ET :

La Communauté de Communes Val de Saône Centre, ayant son siège Parc Visiosport – 01090 MONTCEAUX, représentée par son président, Jean-Claude DESCHIZEAUX, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du 2023.

désignée ci-après par "La Communauté de communes"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans sa séance en date du 28 février 2023, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition de tènements sis à MONTCEAUX au lieudit Grand Rivolet, composés des parcelles identifiées au cadastre sous les références suivantes :

Propriétaire	N° parcelle	Adresse	Zonage	Superficie
Consorts DURILLON	E 19	GRAND RIVOLET	1AUx	1 410 m ²
	E 20	GRAND RIVOLET	1AUx	3 040 m ²
	E 874	GRAND RIVOLET	1AUx	1 573 m ²
	E 876	GRAND RIVOLET	1AUx	1 086 m ²
	E 878	GRAND RIVOLET	1AUx	1 193 m ²

Mme Annie VERNAY	E 882	GRAND RIVOLET	1AUx	1 193 m ²
Consorts MEUNIER	E 8	GRAND RIVOLET	1AUx	1 760 m ²
	E 880	GRAND RIVOLET	1AUx	4 325 m ²
M. Jean-François DENIS	E 15	GRAND RIVOLET	1AUx	1 070 m ²
	E 16	GRAND RIVOLET	1AUx	1 920 m ²
Indivision COUDERT-PLANTIER	E 870	GRAND RIVOLET	1AUx	6 897 m ²
Mme Thérèse GIRARD	E 5	GRAND RIVOLET	1AUx	975 m ²
	E 6	GRAND RIVOLET	1AUx	1 410 m ²
Consorts RAPHANEL	E 2	GRAND RIVOLET	1AUx	700 m ²
	E 3	GRAND RIVOLET	1AUx	1 010 m ²
	E 4	GRAND RIVOLET	1AUx	1 875 m ²
M. Jean ROZIOT VERRET	E 868	GRAND RIVOLET	1AUx	4 052 m ²
M. Paul MELINON	E 81	GRAND RIVOLET	1AUx/N	9 570 m ²
	E 77	GRAND RIVOLET	N	3 800 m ²
M. Jean GAUTHIER	E 59	GRAND RIVOLET	2AUx	4 150 m ²
Indivision ROCHE-BESSON	E 58	GRAND RIVOLET	2AUx	3 640 m ²
	E 1101	GRAND RIVOLET	2AUx	2 345 m ²
	E 1102	GRAND RIVOLET	2AUx	3 009 m ²
Indivision VACHERESSE-RICHARD	E 979	GRAND RIVOLET	2AUx	3 170 m ²
Consorts BERNARD	E 1105	GRAND RIVOLET	2AUx	4 040 m ²
Superficie totale				69 213 m²

Soit un tènement nu d'une superficie cadastrale totale de 69 213 m².

Ces acquisitions permettront à la Communauté de Communes de constituer des réserves foncières nécessaires à l'Aménagement du parc d'activité Visionis 7.

Ces acquisitions seront réalisées par l'EPF de l'Ain sur la base d'une évaluation communiquée par le service de France Domaine, moyennant un prix total de 910 746,00 Euros HT (frais de notaire et autres en sus) réparti de la manière suivante :

- 15,00 € HT du m² pour la zone 1AUx et 2AUx (60 543 m²),

- 0,30 € HT du m² pour la zone N (8 670 m²).

MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur de l'EPF de l'Ain, les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

- La Communauté de communes s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage, les biens objet des présentes.
- Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, il sera mis à disposition de la Communauté de communes par convention et cette dernière pourra le louer à titre gratuit ou onéreux avec l'accord préalable de l'EPF de l'Ain. La gestion du bien sera assurée par la Communauté de communes sous son entière responsabilité.
- Lorsque le bien acquis comporte des locataires en place ou futurs, les loyers seront perçus directement par la Communauté de Communes dans le cadre d'une convention de mise à disposition. La gestion du bien sera assurée par la Communauté de Communes sous son entière responsabilité.
- La Communauté de Communes s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Communauté de Communes s'engage à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Communauté de Communes, ou ses ayants droit, s'engagent à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF de l'Ain et s'engagent :
 - À rembourser à l'EPF de l'Ain la valeur du stock au **terme de 6 années de portage**.

Possibilité de prolonger la durée de portage de deux, quatre, six ou huit ans selon les conditions prévues par le règlement intérieur susmentionné, dans la limite de douze ans de portage. Un simple avenant à la présente convention devra être régularisé, sans nécessité d'une nouvelle délibération par la Communauté de Communes.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaires, les frais de géomètre, les indemnités des locataires en place, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) non déductible pour l'EPF de l'Ain, les travaux donnant de la valeur au bien, ainsi que tous les frais avancés par l'EPF de l'Ain bonifiant le stock.
 - Au paiement à l'EPF de l'Ain, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant à **1,50% HT l'an**, du capital restant dû.

Le capital restant dû comprend : le prix en principal du bien payé par l'acquéreur, les frais de notaire, les impôts, les taxes autres que la taxe foncière réglée par l'EPF de l'Ain, les charges de propriété, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux réalisés dans le cadre de la bonne gestion du bien et plus généralement toutes les dépenses liées à la gestion du bien pendant la durée du portage par l'EPF de l'Ain.
 - Au remboursement immédiat de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés tels que la taxe sur les logements vacants, des charges de propriété, menus travaux, frais d'avocats ...
- La revente du bien, au profit de la Communauté de Communes ou de tout organisme désigné par ses soins, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.

- La présente convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties.
- La présente convention prendra effet, de manière spécifique et pour chaque acquisition réalisée par l'EPF de l'Ain dans le cadre du programme global d'acquisition défini ci-dessus, et sans qu'il soit nécessaire de signer une convention de portage foncier particulière, au jour de la signature, par le Directeur de l'EPF de l'Ain, de chacun des actes authentiques d'acquisition.
- Toute demande d'intervention de l'EPF de l'Ain par une Collectivité emporte automatiquement autorisation de cette dernière de publier sur le Site Internet de l'EPF de l'Ain, dans la rubrique "réalisations", les acquisitions réalisées dans le cadre de cette opération. Cependant, la Collectivité qui, pour quelque raison que ce soit, ne souhaite pas de publicité autour de l'opération, devra en faire la demande expresse auprès de l'Établissement. Sachant que seules les surfaces et la nature du projet pourront être divulguées, et que toute indication de prix sera proscrite. Par ailleurs, lorsqu'un projet d'aménagement futur a été validé en cours de portage, il pourra, après accord de la Collectivité, également être publié sur le site.

Le Conseil Communautaire, par délibération du, a décidé :

- d'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.
- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières.
- de charger Monsieur le Président, de signer tous les actes, conventions ou avenants nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait, en deux exemplaires, le

Monsieur Pierre MORRIER
Directeur de l'EPF de l'Ain

Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX
Président de la CC VAL DE SAONE CENTRE



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux sis 26 bis, av. Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Cet établissement a été créé en application des articles L. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article 1607 bis du Code général des impôts et de l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, suivant arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2006.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur, nommé à ses fonctions par délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010,

Et spécialement habilité à signer les présentes en vertu de la délibération du Conseil d'administration en date du 28 février 2023,

Désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain".

ET :

La Communauté de Communes Val de Saône Centre, ayant son siège Parc Visiosport – 01090 MONTCEAUX, représentée par son président, Jean-Claude DESCHIZEAUX, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du 2023.

Désignée ci-après par "La Communauté de communes".

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir de plusieurs propriétaires des terrains, sis au Lieudit Grand Rivolet sur la Commune de MONTCEAUX, cadastrés de la manière suivante :

Propriétaire	N° parcelle	Adresse	Zonage	Superficie
Consorts DURILLON	E 19	GRAND RIVOLET	1AUx	1 410 m ²
	E 20	GRAND RIVOLET	1AUx	3 040 m ²
	E 874	GRAND RIVOLET	1AUx	1 573 m ²
	E 876	GRAND RIVOLET	1AUx	1 086 m ²

	E 878	GRAND RIVOLET	1AUx	1 193 m ²
Mme Annie VERNAY	E 882	GRAND RIVOLET	1AUx	1 193 m ²
Consorts MEUNIER	E 8	GRAND RIVOLET	1AUx	1 760 m ²
	E 880	GRAND RIVOLET	1AUx	4 325 m ²
M. Jean-François DENIS	E 15	GRAND RIVOLET	1AUx	1 070 m ²
	E 16	GRAND RIVOLET	1AUx	1 920 m ²
Indivision COUDERT-PLANTIER	E 870	GRAND RIVOLET	1AUx	6 897 m ²
Mme Thérèse GIRARD	E 5	GRAND RIVOLET	1AUx	975 m ²
	E 6	GRAND RIVOLET	1AUx	1 410 m ²
Consorts RAPHANEL	E 2	GRAND RIVOLET	1AUx	700 m ²
	E 3	GRAND RIVOLET	1AUx	1 010 m ²
	E 4	GRAND RIVOLET	1AUx	1 875 m ²
M. Jean ROZIOT VERRET	E 868	GRAND RIVOLET	1AUx	4 052 m ²
M. Paul MELINON	E 81	GRAND RIVOLET	1AUx/N	9 570 m ²
	E 77	GRAND RIVOLET	N	3 800 m ²
M. Jean GAUTHIER	E 59	GRAND RIVOLET	2AUx	4 150 m ²
Indivision ROCHE-BESSON	E 58	GRAND RIVOLET	2AUx	3 640 m ²
	E 1101	GRAND RIVOLET	2AUx	2 345 m ²
	E 1102	GRAND RIVOLET	2AUx	3 009 m ²
Indivision VACHERESSE-RICHARD	E 979	GRAND RIVOLET	2AUx	3 170 m ²
Consorts BERNARD	E 1105	GRAND RIVOLET	2AUx	4 040 m ²
Superficie totale				69 213 m²

Soit un tènement nu d'une superficie totale de 69 213 m².

Cette acquisition intervient à la demande de la Communauté de Communes Val de Saône Centre qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 6 années.

Afin de permettre une gestion efficace et à coûts minimisés, il est convenu que l'EPF de l'Ain met à disposition de la Communauté de Communes Val de Saône Centre, les biens ci-après désignés dans les conditions suivantes:

Article 1 : Biens mis à disposition

L'EPF de l'Ain met à disposition de la Communauté de communes Val de Saône Centre, au fur et à mesure des acquisitions, les différents tènements sis sur la Commune de MONTCEAUX, Lieudit Grand Rivolet, figurant au cadastre sous les références suivantes : Section E numéros 19, 20, 874, 876, 878, 882, 8, 880, 15, 16, 870, 5, 6, 2, 3, 4, 868, 81, 77, 59, 58, 1101, 1102, 979 et 1105 pour une superficie totale de 69 213 m².

La Communauté de communes s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien de ce tènement et devra en assumer toutes les charges induites.

Il est rappelé que dans le cadre du portage foncier de ce tènement, la Communauté de communes s'engage à n'entreprendre aucuns travaux autres que ceux nécessaires à la préservation des biens mis à disposition, sauf à avoir recueilli l'accord express et préalable de l'EPF de l'Ain.

Article 2 : Loyer

Conformément à la convention de portage entre la Communauté de communes Val de Saône Centre et l'EPF de l'Ain et aux conditions générales d'intervention de l'Établissement visées dans son règlement intérieur, il est convenu que la présente mise à disposition est faite à titre gratuit.

La Communauté de communes pourra mettre en location les biens objets des présentes et percevoir directement les loyers.

Article 3 : Occupation

* La parcelle cadastrée section E numéro 870 est actuellement louée à Monsieur Jean-Gabriel FAUVET MESSAT, exploitant, domicilié à GENOUILLEUX (01090) Corselle, immatriculé au RCS de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro SIRET 480 370 865 00010.

Par convention relative à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail en date du 31 janvier 2023, il a été convenu que le bail sera résilié le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, moyennant le versement d'une indemnité d'éviction.

* La parcelle cadastrée section E numéro 880 est actuellement louée au GAEC MEUNIER, dont le siège est à MONTCEAUX (01090) 547, Chemin de Betheneins, immatriculé au RCS de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro SIRET 380 523 365 00019.

Par convention relative à la renonciation au droit de préemption et à la résiliation du bail en date du 31 janvier 2023, il a été convenu que le bail sera résilié le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, moyennant le versement d'une indemnité d'éviction.

Article 4 : Durée

La présente mise à disposition est consentie pour une durée égale à la durée de portage du bien par l'EPF de l'Ain.

Article 5 : Entrée en vigueur

La présente convention prendra effet, de manière spécifique et pour chaque acquisition réalisée par l'EPF de l'Ain dans le cadre du programme global d'acquisition défini ci-dessus, et sans qu'il soit nécessaire de signer une convention de mise à disposition particulière, au jour de la signature de chacun des actes authentiques d'acquisition.

Article 6 : Champ d'application de la convention

La Communauté de communes Val de Saône Centre s'engage à entretenir et à sécuriser, à ses frais, le bien objet de la présente sous son entière responsabilité.

Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, la Communauté de communes est expressément autorisée à louer et percevoir directement les locations après autorisation expresse de l'EPF de l'Ain. La Communauté de communes assurera la complète gestion locative du bien mis à disposition.

Article 7 : Assurance – Responsabilité

La Communauté de communes répond, dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code Civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse d'un bien bâti, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain assurera ledit bien pour le compte de la Communauté de communes. Dès lors, cette dernière sera dispensée de souscrire un contrat d'assurance spécifique pour le bien, objet de la présente mise à disposition.

Fait en 2 exemplaires à Bourg-en-Bresse, le

Pour l'EPF de l'Ain,
Monsieur Pierre MORRIER

Pour la CC VAL DE SAONE CENTRE,
Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE

La **Communauté de Communes Val de Saône Centre**, ayant son siège Parc Visiosport – 166, route de Francheleins 01090 MONTCEAUX, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du 30 mai 2023,

Dénommée ci-après "**la COMMUNAUTE DE COMMUNES**",

ET

Monsieur Jean-Gabriel FAUVET MESSAT, exploitant agricole, demeurant au lieudit Corcelles à Genouilleux 01140

Dénommé ci-après "**l'OCCUPANT**",

EXPOSE

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier, sis au Lieudit Grand Rivolet sur la commune de MONTCEAUX, appartenant à **MM. Alain, André, Georges, Jean, Pierre, Roger COUDERT et Mmes Jeanine et Isabelle COUDERT, Mme Monique PLATTIER, Mme Hélène GERIN**, cadastré de la manière suivante :

Section	Numéro	Superficie
E0	870	6 897 m ²

Cette acquisition, réalisée par l'EPF DE L'AIN conformément à la demande de la COMMUNAUTE DE COMMUNES et dans le cadre de l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme, sera destinée à la constitution des réserves foncières nécessaires à l'Aménagement du parc d'activité Visionis 7.

Par convention de mise à disposition en date du **juin 2023**, l'EPF de l'Ain a mis à disposition de la Communauté de Communes Val de Saône Centre, le bien sus-désigné, à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

MM. Alain, André, Georges, Jean, Pierre, Roger COUDERT et Mmes Jeanine et Isabelle COUDERT, Mme Monique PLATTIER, Mme Hélène GERIN, propriétaires actuels ont donné à bail à ferme, à l'OCCUPANT, lesdits biens.

Ce bail soumis au statut du fermage a été consenti sous diverses charges et conditions que les parties dispensent de rapporter ici. Les comparants ont résilié le bail dont il s'agit dont la date d'effet interviendra à compter du jour de la signature de l'acte de vente authentique par MM. Alain, André, Georges, Jean, Pierre, Roger COUDERT et Mmes Jeanine et Isabelle COUDERT, Mme Monique PLATTIER, Mme Hélène GERIN à l'EPF de l'Ain.

CONVENTION

En application de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, il est stipulé ce qui suit :

I/ Objet de la Convention

Ceci exposé, la COMMUNAUTE DE COMMUNES représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX, ès qualité, déclare, par les présentes, accorder à Monsieur Jean-Gabriel FAUVET MESSAT, qui accepte, d'occuper précairement le terrain figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
E0	870	Le Grand Rivolet	6 897 m ²

II/ Prise d'effet de la convention

La présente convention prendra effet **à la date de signature de l'acte authentique de vente par MM. Alain, André, Georges, Jean, Pierre, Roger COUDERT et Mmes Jeanine et Isabelle COUDERT, Mme Monique PLATIER, Mme Hélène GERIN au profit de l'EPF DE L'AIN** suivant acte à recevoir par Maître Sandrine TARIION, Notaire à MONTMERLE SUR SAONE.

III/ Conditions d'occupation

Il est bien entendu entre les parties, comme condition essentielle et déterminante de la présente convention sans laquelle elle n'aurait pas été conclue :

Que le droit d'occupation ainsi conféré à Monsieur Jean-Gabriel FAUVET MESSAT ne l'est qu'à titre précaire et gratuit pour l'exploitation de cultures agricoles comme résultant au délai gracieusement accordé par le propriétaire dans les conditions ci-dessus rapportées.

En conséquence, en application de l'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime, les exploitants s'interdisent d'invoquer le bénéfice des dispositions du statut du fermage.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage EXPRESSEMENT, à laisser pénétrer sur le terrain, en tout temps, à tout moment, tout ayant droit ou ayant cause de la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour y faire tout relevé, toute étude ou tout sondage nécessaire à l'opération projetée.

Ladite convention tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination n'est pas agricole, elle échappe en conséquence au statut protecteur du fermage.

L'OCCUPANT répondra dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

L'OCCUPANT s'engage à souscrire toutes polices d'assurances nécessaires.

IV/ Conditions de fin d'occupation

La fin de l'occupation sera caractérisée par la nécessité de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ou de ses ayants droits de prendre possession du terrain objet de la présente en vue de la réalisation de son opération ci-avant décrite.

L'OCCUPANT s'oblige donc à laisser entièrement libre, à première demande de la COMMUNAUTE DE COMMUNES, DEUX MOIS après la réception de la notification de la demande de libération par le propriétaire, le bien objet de la présente convention, et ce, dans l'état où le propriétaire est en droit d'exiger qu'il soit.

Dans l'hypothèse où des cultures seraient pendantes au moment de la demande de libération des lieux, il sera laissé la possibilité à l'OCCUPANT de les récolter.

A compter de la réception de la notification de la demande de libération par la COMMUNAUTE DE COMMUNES, l'OCCUPANT s'oblige à ne plus semer quelque récolte que ce soit.

A défaut de libération des lieux à l'issue du délai imparti, l'OCCUPANT sera redevable, au titre de clause pénale, d'une somme de 100 € par jour supplémentaire de maintien dans les lieux. Cette indemnité sera due à la COMMUNAUTE DE COMMUNES et cette dernière pourra, le cas échéant, en demander le paiement par toute voie de droit.

Fait en double exemplaires à _____,

Le _____

L'Occupant,

Monsieur Jean-Gabriel FAUVET MESSAT

La Communauté de Communes Val de Saône Centre,

Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE

La **Communauté de Communes Val de Saône Centre**, ayant son siège Parc Visiosport – 166, route de Francheleins 01090 MONTCEAUX, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du 30 mai 2023,

Dénommée ci-après "**la COMMUNAUTE DE COMMUNES**",

ET

Le **GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER**, exploitants agricoles, demeurant 547, Chemin de Betheneins à Montceaux 01090

Dénommé ci-après "**l'OCCUPANT**",

EXPOSE

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier, sis au Lieudit Le Grand Rivolet sur la commune de MONTCEAUX, appartenant à **MM. Jean-Paul et Michel MEUNIER**, cadastré de la manière suivante :

Section	Numéro	Superficie
E0	880	4 325 m ²

Cette acquisition, réalisée par l'EPF DE L'AIN conformément à la demande de la COMMUNAUTE DE COMMUNES et dans le cadre de l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme, sera destinée à la constitution des réserves foncières nécessaires à l'Aménagement du parc d'activité Visionis 7.

Par convention de mise à disposition en date du **juin 2023**, l'EPF de l'Ain a mis à disposition de la Communauté de Communes Val de Saône Centre, le bien sus-désigné, à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

MM. Jean-Paul et Michel MEUNIER, propriétaires actuels ont donné à bail à ferme, à l'OCCUPANT, lesdits biens.

Ce bail soumis au statut du fermage a été consenti sous diverses charges et conditions que les parties dispensent de rapporter ici. Les comparants ont résilié le bail dont il s'agit dont la date d'effet interviendra à compter du jour de la signature de l'acte de vente authentique par MM. Jean-Paul et Michel MEUNIER à l'EPF de l'Ain.

CONVENTION

En application de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme, il est stipulé ce qui suit :

I/ Objet de la Convention

Ceci exposé, la COMMUNAUTE DE COMMUNES représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX, ès qualité, déclare, par les présentes, accorder au GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER, qui acceptent, d'occuper précairement le terrain figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
E0	880	Le Grand Rivolet	4 325 m ²

II/ Prise d'effet de la convention

La présente convention prendra effet **à la date de signature de l'acte authentique de vente par MM. Jean-Paul et Michel MEUNIER au profit de l'EPF DE L'AIN** suivant acte à recevoir par Maître Sandrine TARION, Notaire à MONTMERLE SUR SAONE.

III/ Conditions d'occupation

Il est bien entendu entre les parties, comme condition essentielle et déterminante de la présente convention sans laquelle elle n'aurait pas été conclue :

Que le droit d'occupation ainsi conféré au GAEC MEUNIER représenté par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER ne l'est qu'à titre précaire et gratuit pour l'exploitation de cultures agricoles comme résultant au délai gracieusement accordé par le propriétaire dans les conditions ci-dessus rapportées.

En conséquence, en application de l'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime, les exploitants s'interdisent d'invoquer le bénéfice des dispositions du statut du fermage.

Par ailleurs, l'OCCUPANT s'engage EXPRESSEMENT, à laisser pénétrer sur le terrain, en tout temps, à tout moment, tout ayant droit ou ayant cause de la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour y faire tout relevé, toute étude ou tout sondage nécessaire à l'opération projetée.

Ladite convention tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont la destination n'est pas agricole, elle échappe en conséquence au statut protecteur du fermage.

L'OCCUPANT répondra dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

L'OCCUPANT s'engage à souscrire toutes polices d'assurances nécessaires.

IV/ Conditions de fin d'occupation

La fin de l'occupation sera caractérisée par la nécessité de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ou de ses ayants droits de prendre possession du terrain objet de la présente en vue de la réalisation de son opération ci-avant décrite.

L'OCCUPANT s'oblige donc à laisser entièrement libre, à première demande de la COMMUNAUTE DE COMMUNES, DEUX MOIS après la réception de la notification de la demande de libération par le propriétaire, le bien objet de la présente convention, et ce, dans l'état où le propriétaire est en droit d'exiger qu'il soit.

Dans l'hypothèse où des cultures seraient pendantes au moment de la demande de libération des lieux, il sera laissé la possibilité à l'OCCUPANT de les récolter.

A compter de la réception de la notification de la demande de libération par la COMMUNAUTE DE COMMUNES, l'OCCUPANT s'oblige à ne plus semer quelque récolte que ce soit.

A défaut de libération des lieux à l'issue du délai imparti, l'OCCUPANT sera redevable, au titre de clause pénale, d'une somme de 100 € par jour supplémentaire de maintien dans les lieux. Cette indemnité sera due à la COMMUNAUTE DE COMMUNES et cette dernière pourra, le cas échéant, en demander le paiement par toute voie de droit.

Fait en double exemplaires à

Le

L'Occupant,

**Le GAEC MEUNIER représenté
par Messieurs Benjamin et Stéphane MEUNIER**

La Communauté de Communes Val de Saône Centre,

Monsieur Jean-Claude DESCHIZEAUX