EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **09 novembre 2018 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **neuf novembre deux mille dix huit**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 02 novembre 2018, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Simon POURRET à Pascal GUITTARD, Louis COUSTÈS à Jean-Luc BLANC, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Pierre LAVIGNE, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER**
Excusé(e)s :	**François BARRIÈRE**
Absent(e)s :	**Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Monsieur Gérard BOHNER arrive pendant la présentation du diaporama de la question n°1.
Madame Fabienne MONTEL arrive pendant la présentation du diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Madame Christiane JALICON)
Madame Nicaise JOSEPH arrive pendant le débat sur la question n°1 (fin du pouvoir donné à Madame Françoise NOUHEN)
Madame Géraldine BASTIEN arrive pendant le débat sur la question n°1 (fin du pouvoir donné à Monsieur Jean-Pierre BRENAS)
Suite à un échange avec Monsieur Florent NARANJO, Monsieur le Maire suspend la séance à 19 h 47. Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire reprend la séance à 19 h 52.

Rapport N° 40

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE - STATION D'ESSENCE SITUEE PLACE GAMBETTA/GALLIENI

Cette station d'essence avait été acquise par la Commune à la Société SHELL en 1987 en réserve foncière dans le cadre d'un projet de réaménagement de la Place Galliéni. La Société SHELL a continué à exploiter la station jusqu'en 2008. Par convention signée en décembre 2008, la Commune a autorisé la Société AGIP à poursuivre l'exploitation jusqu'en décembre 2018. Cette durée importante était justifiée à l'époque par les investissements réalisés par AGIP, qui ont permis en 2009 la remise aux normes des installations (115 000 € de travaux environ). Le montant annuel de la redevance avait été fixé à 30 000 € (révisé chaque année en fonction de l'indice INSEE).

AGIP est une société dont le capital est détenu par le groupe pétrolier italien ENI, importante société de production d'énergie. AGIP FRANCE a pour objet la vente au détail des produits pétroliers produits par ENI.

En 2018, lors de différentes rencontres avec la Ville, les responsables d'ENI France ont indiqué leur souhait de rester sur place et leur intention d'investir sur ce site à plus long terme. Ils indiquent que la rentabilité de la station n'est pas très forte mais que le développement de ce site entre dans le cadre de leur stratégie nationale consistant à renforcer la proximité.

Au vu du calendrier des travaux Salins/ Galliéni, la Ville leur a proposé de conclure une convention d'occupation précaire d'une durée de 5 ans à compter du 15 décembre 2018. ENI France a été invitée à s'associer aux avant-projets pour travailler sur une intégration de la station sur la future place.

Dans le cadre de la convention d'occupation précaire proposée, l'indemnité d'occupation annuelle actuelle de 32 074,28 € HT a été maintenue et la clause de révision annuelle a été exclue. Par ailleurs, la convention stipule que les principaux travaux de dépollution du site incomberont à l'exploitant.

Enfin, concernant la domanialité, selon le Code général de la propriété des personnes publiques, les réserves foncières relèvent du domaine privé. La Ville n'est donc pas tenue de procéder à une mise en concurrence pour l'attribution de cette autorisation d'occupation, l'ordonnance du 19 avril 2017 ne s'appliquant qu'à la délivrance de certains titres d'occupation du domaine public.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'émettre un avis favorable sur ladite convention d'occupation précaire dont le texte est joint en annexe.

DELIBERATION

La proposition est adoptée à l'unanimité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 27 NOV. 2018

Pour le Maire et par délégation :
L'Adjointe,

CLERMONT-FERRAND ARTIBUS CIVITAS FLORET

Françoise NOUHEN

Convention d'occupation précaire
(article L 145-5-1 du Code de commerce)

Entre les soussignés:
La Commune de Clermont-Ferrand dont le siège est établi 10 rue Philippe Marcombes, 63 033 CLERMONT-FERRAND Cedex 1, représentée par son Maire, Olivier BIANCHI, dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du .....

ci-après désignée **«le Propriétaire»**

D'une part

ET

La Société ENI FRANCE SARL dont le siège est établi, avenue Tony Garnier, 69367 LYON Cedex 07, SARL au capital de 56 800 000 €, représentée par Monsieur Stefano QUARTULLO, Gérant de la société.

ci-après désignée «**l'Occupant**»

D'autre part

Ci-après désignées collectivement « **les Parties** »

Vu l' article L145-5-1 du Code de commerce
Vu l'article L2211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques
Vu les articles L221-1 et suivants du Code de l'urbanisme
Vu l'article L512-17 du Code de l'environnement

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 11 juillet 1986, reçue en préfecture le 12 août 1986, le plan d'alignement de la place Galliéni a été approuvé, la Société SHELL a cédé à la Commune de Clermont-Ferrand par acte du 11 mars 1987, le terrain cadastré section HP n°87 d'une surface de 479m^2.

Ce terrain a été acquis en réserve foncière dans le cadre d'un projet de réaménagement de la place Galliéni.
Cependant, ne pouvant être utilisé immédiatement par la Commune dans le cadre de son projet, il a fait l'objet d'un contrat de concession pour la construction et l'exploitation d'une station-service au profit de la Société SHELL FRANÇAISE, puis de la Société ENI France SARL (anciennement AGIP France SARL).

La Commune de Clermont-Ferrand est propriétaire du bâtiment édifié sur le terrain en cause, mais pas des appareils de distribution, cuves et canalisations actuellement installés sur les lieux. Ces équipements appartiennent à l'occupant actuel, la Société ENI France SARL qui devra procéder à ses frais à leur enlèvement en fin de contrat.
La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Propriétaire loue à l'Occupant le terrain et les locaux, pour l'exercice de distribution de produits pétroliers et de vente de produits à destination des automobilistes.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. DÉSIGNATION DES LOCAUX

Par la présente, le Propriétaire met à disposition de l'Occupant, les locaux situés sur le terrain cadastré HP n°87 de la Commune de Clermont-Ferrand.

Les biens faisant l'objet de l'occupation sont les suivants :

- terrain cadastré section HP n°87 Commune de Clermont-Ferrand d'une surface de 479 m²
- bâtiment d'une surface de 54 m²

Le tout tel que défini au plan ci annexé (ANNEXE 1).

Les Parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout indivisible.

ARTICLE 2. DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux objet de la présente convention comprennent :

- un terrain cadastré section HP n°87 Commune de Clermont-Ferrand d'une surface de 479 m²
- un bâtiment d'une surface de 54 m²

Les locaux désignés ci-dessus sont destinés aux activités suivantes :

- distribution non entièrement automatisée et vente de produits pétroliers et autres carburants autorisés ;

- vente de tous accessoires, marchandises, services ayant un rapport avec l'automobile ou pouvant intéresser les automobilistes. Les opérations de lavage, vidange, graissage, gonflage de pneus sont interdites.

ARTICLE 3. NATURE DE L'OCCUPATION ET DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de cinq (5) ans à compter du 15 Décembre 2018 jusqu'au 14 Décembre 2023.

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente convention d'occupation est précaire, car elle est consentie sur ce terrain « urbanistiquement et économiquement stratégique », où dans l'intérêt de la population de la commune, il sera procédé à une restructuration de la place Galliéni.
Il est également expressément convenu entre les Parties, qu'en cas de concrétisation du projet d'aménagement de la Place Galliéni, la durée de la présente convention sera modifiée afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement.
Il est bien entendu et accepté par l'Occupant que le présent contrat ne constitue en aucun cas un bail civil ou commercial. Par conséquent, il échappe aux règles du droit commun en matière de location, et notamment au régime des baux commerciaux. La convention d'occupation ne conférera aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction.

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente convention ne pourra en aucun cas être renouvelée ou prolongée de façon tacite.

ARTICLE 4. INDEMNITÉ D'OCCUPATION ET CHARGES

4.1. Indemnité d'occupation
La présente convention est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation annuelle de Trente- deux- mille- soixante- quatorze euros vingt- huit cents HT (32 074,28 € HT) payable à trimestre échu et dans les trente jours à réception du titre.

Il ne sera pas majoré du montant de la TVA, étant précisé que le Propriétaire n'opte pas pour le paiement de la TVA.

4.2. Charges.
Les charges incombant à l'Occupant correspondent aux charges à caractère locatif telles que fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

4.3. Impôts
Tous les impôts, taxes, ou redevances liés à l'activité de l'Occupant sont à la charge de celui-ci, dont la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères.

L'Occupant s'engage à rembourser au Propriétaire le montant de la taxe foncière afférente aux locaux loués au prorata de la durée d'occupation, et sur présentation de l'avis d'imposition.

ARTICLE 5. DÉPÔT DE GARANTIE

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente convention ne donne pas lieu au versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 6. ÉTAT DES LIEUX – TRAVAUX – RÉPARATIONS

6.1. État des lieux.
L'Occupant prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ; un état des lieux d'entrée est réalisé et annexé à la présente convention (ANNEXE 2).

L'Occupant devra rendre les locaux loués à l'issue de leur occupation, en très bon état d'entretien, de propreté, de réparations et travaux, en conformité avec ses obligations issues de la présente convention, et au moins dans le même état que celui établi dans l'état des lieux d'entrée. Un état des lieux de sortie devra être réalisé au plus tard le dernier jour de l'occupation.

6.2. Travaux
L'Occupant est autorisé à faire, à ses frais, dans les locaux loués, les constructions ou installations et aménagements qu'il juge opportuns, sous réserve de l'obtention préalable de l'accord du Propriétaire.
Les travaux devront être effectués dans le respect des règles de l'art et selon la réglementation et les normes en vigueur lors de leur exécution, de manière à ce que la responsabilité du Propriétaire ne puisse en aucun cas être recherchée.

La Commune de Clermont-Ferrand se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente convention à toute époque, en vue de réaliser une opération d'aménagement urbain ou pour tout autre motif d'intérêt général, à la condition d'en aviser l'Occupant huit (8) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention est de la compétence des Tribunaux de Clermont-Ferrand, mais seulement après épuisement des voies amiables.

En outre, et dans le cas où l'Occupant n'aurait plus l'utilité des locaux loués, la présente convention serait résiliée à la volonté de l'Occupant ; à charge pour lui de prévenir le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

ARTICLE 10 : LIBÉRATION DES LIEUX ET DÉPOLLUTION

A la date d'expiration ou de résiliation, l'Occupant est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les restituer entièrement libérés de tous objets mobiliers lui appartenant et de toutes occupations.

En outre, l'Occupant fera son affaire de toutes les charges et contraintes liées aux problématiques de pollution et d'environnement conformément à l'article L 512-7 du code de l'environnement.
Il prendra toutes les dispositions prévues par les lois et règlements en matière de dépollution, et ceci pendant toute la durée de l'occupation des lieux, de telle sorte que les biens objets de la présente convention, soient restitués exempts de toute pollution provenant de son exploitation industrielle.

ARTICLE 11 : ANNEXES

Sont annexés à la présente convention, et en font partie intégrante, les annexes suivantes :
- annexe 1: Plan des terrains et locaux loués
- annexe 2: État des lieux d'entrée

Fait à CLERMONT-FERRAND, en ….. originaux,

le

L'Occupant Le Propriétaire

Il ne pourra faire aucun travaux ou aménagement dans les lieux sans l'autorisation expresse et écrite du Propriétaire.
Tous embellissements, améliorations et installations effectués par l'Occupant dans les locaux loués, resteront en fin d' occupation et sans indemnité, la propriété du Propriétaire, sauf décision expresse contraire.

6.3. Réparations
L'Occupant signalera au Propriétaire les réparations dont il constaterait la nécessité.
L'Occupant s'engage à effectuer les petites réparations qui sont listées par le décret n°87-712 du 26 août 1987.
Il devra laisser le Propriétaire (sous réserve d'information préalable), visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble.

ARTICLE 7. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCE

L'Occupant devra faire assurer convenablement les locaux contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les risques locatifs, les accidents susceptibles de survenir aux personnes du fait de son activité par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance au Propriétaire annuellement.

L'Occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et en informer en même temps le Propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

L'Occupant devra faire son affaire de l'obtention des agréments et autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des locaux dans le cadre des activités indiquées ci-dessus.
L'Occupant ne pourra exercer d'autres activités que celles prévues par la présente convention, à titre principal ou annexe, sauf autorisation préalable expresse du propriétaire. Cette modification devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

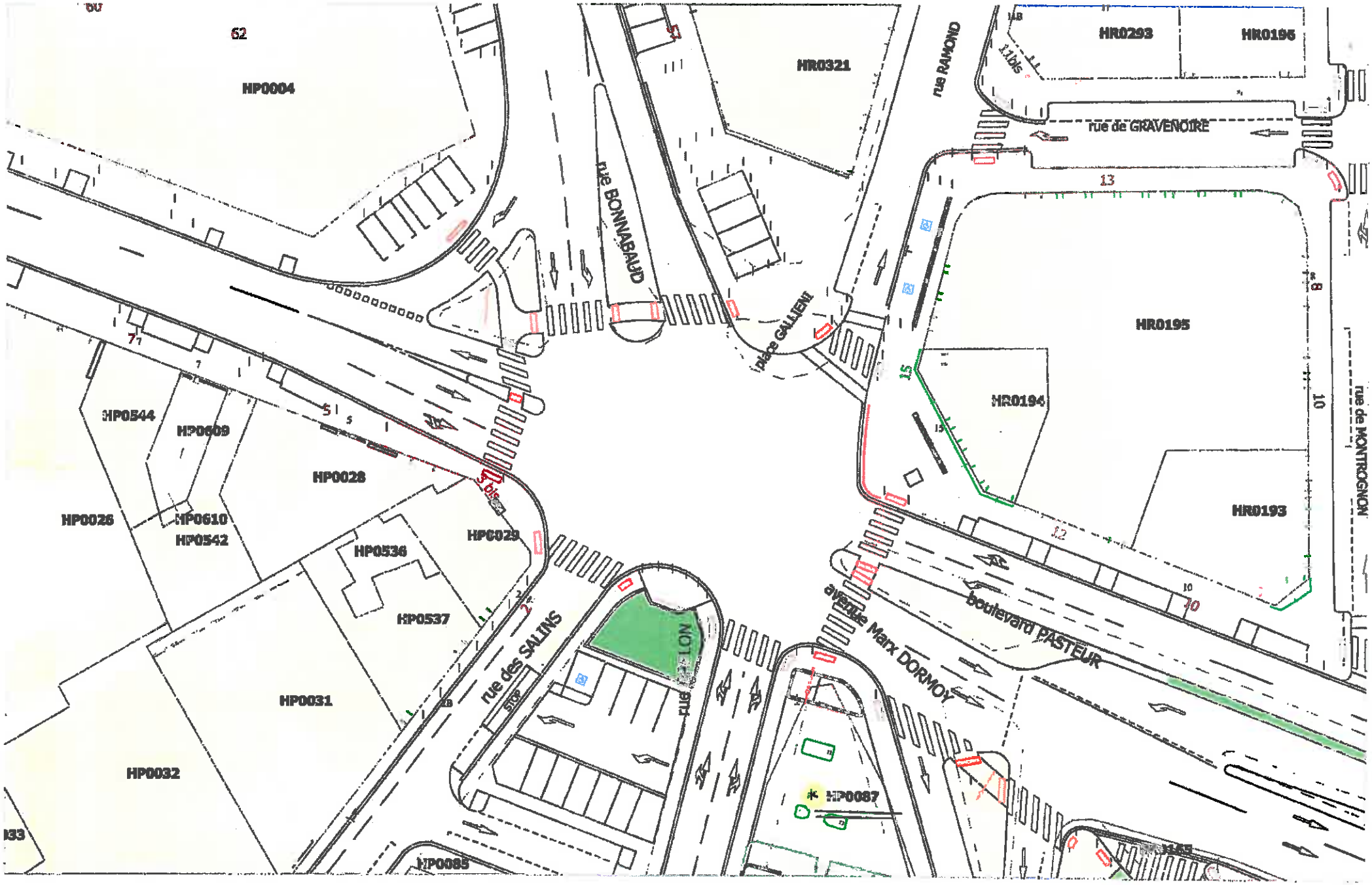
L'Occupant devra fournir, sur simple demande du Propriétaire, une attestation d'assurance couvrant les risques sus-mentionnés.
En cas de modification ou de résiliation de son (ses) contrat (s) d'assurance, l'occupant en avisera immédiatement la Commune en justifiant de sa (ses) nouvelle (s) police (s) d'assurance.

ARTICLE 8. CESSION ET SOUS LOCATION

L'Occupant ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits à la présente convention.

ARTICLE 9. RÉSILIATION ET LITIGES

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit, sans indemnité par l'une ou l'autre des Parties, en cas de non exécution de l'un des articles ci-dessus, après mise en demeure par lettre recommandée, avec un préavis de quatre mois.



Ville de Clermont-Ferrand

place Gallieni

Echelle : 1:500

9 - 10 - 2018

Plan issu des données de la Ville de Clermont Ferrand
Reproduction interdite des données cadastrales