

**RELEVÉ DE DECISIONS  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU 10 DECEMBRE 2018 A 20 HEURES**

Nombre de membres en exercice : 26  
Nombre de membres présents : 19  
Nombre de pouvoirs : 2  
Nombre de suppléants : /  
Nombre de votants : 21

**L'an deux mille dix-huit, le dix décembre à vingt heures, les membres du Conseil de la Communauté de Communes de Yenne, se sont réunis au siège de la Communauté de Communes de Yenne, 133, chemin de la Curiaz à YENNE (Savoie), sous la présidence de Guy DUMOLLARD, Président.**

**Membres présents** : Mesdames et Messieurs BARLET Françoise, BOLLIET Claudine, CHAPEAU Christian, DANTIN Jean-Jacques, DLOUHY Marie-Rose, DUMOLLARD Guy, FOURNIER Victor, GARIOUD Christian, HEBRARD Jean-François, MILLION-BRODAZ Patrick, PADERNOZ René, PERRIAND Eric, PUTHON Jérôme, ROSSET Maryline, SAUCAZ Michel, SULPICE Pierre, TASSAN-ZANIN Yves, VERRON Frédéric et WATIER Jean-Marc

**Absents ou excusés** : Mesdames et Messieurs BENET André, ECHANTILLAC Elsa, GARCIA Jean-Louis, GOJON Martine, MILLION-BRODAZ Martine, PIQUET Jérôme et PROVENT Jocelyne

**Pouvoirs** :

Madame MILLION-BRODAZ Martine à Madame BOLLIET Claudine  
Madame PROVENT Jocelyne à Monsieur DUMOLLARD Guy

---

Monsieur GARIOUD Christian est désigné comme secrétaire de séance.

---

Le procès-verbal du Conseil communautaire du 12 novembre 2018 est approuvé à l'unanimité.

**Ordre du jour** :

- ❖ Gestion camping du Flon
- ❖ Bail précaire pour Blanchisserie du Rondeau
- ❖ Approbation rapport d'activités SHR
- ❖ Avenant eau potable Ameyzin
- ❖ Virement crédit budget eau
- ❖ Créances éteintes et déclarations en non-valeurs (budgets Eau, général et OM)
- ❖ Questions diverses

❖ Gestion camping du Flon

M. Pierre SULPICE rappelle le contexte ayant amené la communauté de communes à lancer la réflexion sur la gestion future de la Base nautique du Haut-Rhône située à Yenne.

La DSP arrive à son terme en avril 2019 et il devient très difficile pour la CC de Yenne d'assurer les investissements nécessaires à la revalorisation et la mise aux normes du camping.

Le délégataire actuel, la société KANOTI, a des projets intéressants de développement et de diversification de la Base nautique. Ces projets, qui ont fait l'objet d'une présentation en conseil communautaire le 8 octobre 2018, ont trouvé un écho favorable parmi les élus.

C'est pourquoi le délégataire souhaite aujourd'hui s'inscrire dans une relation contractuelle lui permettant de réaliser des investissements et d'avoir une visibilité à long terme, avec la signature d'un bail commercial.

Une information synthétique est donnée sur la nature d'un bail commercial (sachant qu'il existe des sites internet très complets sur la question) :

***LE BAIL COMMERCIAL, également appelé bail 3-6-9, est considéré juridiquement comme un acte de disposition. Il est utilisé pour la location de locaux où sera exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal. Un bail commercial peut être également conclu pour un terrain nu. Le bail commercial est un bail protecteur pour le locataire, qui a besoin de pouvoir exploiter son activité (et son fonds de commerce) pendant une longue durée.***

#### **↳ DUREE**

***Le bail commercial est un contrat conclu pour une durée qui ne peut pas être inférieure à 9 ans. Cette disposition a pour objet de protéger les intérêts du preneur.***

***La détermination du point de départ du bail permet également de décompter les échéances triennales du bail, au cours desquelles le locataire peut résilier le bail commercial, d'où la notion de 3-6-9.***

***Les conditions de renouvellement du bail commercial font généralement l'objet de négociations entre le locataire et le bailleur. Ces conditions vont être écrites dans un avenant qui contiendra, entre autres, le montant du nouveau loyer, la durée du bail renouvelé, la fixation d'un nouveau dépôt de garantie, etc.***

#### **↳ LOYER**

***Le montant du loyer n'est pas réglementé et est fixé librement par les parties au contrat. En principe, il est toutefois égal à la valeur locative du bien. La valeur locative est déterminée en fonction des caractéristiques du local, de la destination des lieux, des obligations des parties, des facteurs locaux de commercialité et du prix couramment pratiqué dans le voisinage.***

***Une clause du bail commercial peut prévoir le versement d'un droit d'entrée, ou pas-de-porte, au propriétaire. Celui-ci doit être précisé dans le contrat de bail.***

***Le contrat de bail peut prévoir un dépôt de garantie, librement fixé par les parties, mais ce n'est pas une obligation légale.***

#### **↳ CLAUSE RESOLUTOIRE**

***La clause résolutoire est une clause permettant de sanctionner les manquements du locataire à ses obligations contractuelles. Elle prévoit que le contrat de bail commercial cessera de produire ses effets juridiques avant son terme et sera donc résilié par anticipation.***

***La clause résolutoire, bien que très encadrée juridiquement, sanctionne entre autres les impayés du locataire (loyer et charges locatives), la dégradation des locaux, etc.***

#### **↳ RESILIATION**

***Dans le cadre d'un bail 3-6-9, le congé pourra être donné à chaque échéance triennale et en fin de bail, lors de l'échéance contractuelle.***

**Les motifs, délais et formes du congé pour le bail commercial vont différer selon que le congé soit donné par le locataire ou par le bailleur :**

- Le locataire du bail commercial peut donner congé sans restriction de motif à partir du moment qu'il respecte le délai de préavis et les formes du congé. La résiliation doit être donnée de bonne foi et une indemnité peut être prévue.

- Le bailleur doit lui respecter un cadre légal très strict pour donner congé au locataire du bail commercial (par exemple réaffectation du local d'habitation, opération de restauration immobilière, démolition de l'immeuble, etc)

### **CESSION**

La cession du bail commercial permet au repreneur de reprendre le bail conclu entre le précédent occupant et le propriétaire du local pour la durée restant à courir, sans avoir à conclure de nouveau bail et tout en bénéficiant du droit au renouvellement du bail.

**Le locataire peut en principe librement céder son bail commercial.** Ainsi, le locataire sortant peut céder son bail, soit en cédant son fonds de commerce (qui contient le bail commercial), soit en cédant le droit au bail commercial seul.

- La cession d'un droit au bail est un acte par lequel le cédant, bénéficiaire du bail, va transmettre ses droits à une tierce personne, appelée cessionnaire. Le bail ne cesse donc pas d'exister : seul le locataire du bail change.

- Le fonds de commerce est une entité plus complexe que le droit au bail. En effet, il est lui-même composé de plusieurs éléments dont le droit au bail fait partie. Ainsi, l'acquéreur d'un fonds de commerce achète non seulement le droit au bail mais également la clientèle, le matériel, les marchandises, l enseigne, le nom commercial, les droits de propriété littéraire et artistique, les noms de domaine, etc

Le bail commercial est généralement cédé contre le paiement d'une indemnité.

### **CHARGES ET TRAVAUX**

Les travaux à la charge du propriétaire sont essentiellement les plus importants.

En effet, le propriétaire est censé entretenir son bien « en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué ». En clair, **le propriétaire est censé prendre à sa charge les travaux d'entretien et des réparations d'ampleur** \*. Le locataire est lui normalement censé prendre à sa charge le reste des travaux, notamment les réparations d'ordre locatives.

\* Article R145-35 du code de commerce

Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

### **ANNEXES OBLIGATOIRES**

**La loi et les différentes réglementations imposent des annexes obligatoires au bail commercial :**

- Un dossier de diagnostics techniques doit ainsi impérativement être annexé (risques naturel et technologiques, performance énergétique, etc.).

- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisé dans les trois années précédant la prise d'effet du bail et un état prévisionnel des travaux du bailleur.
- Un état des lieux du bail commercial précis détaillé à l'entrée et à la sortie du locataire.

Afin de sécuriser au maximum le bail, il est recommandé de faire un acte notarié entre le propriétaire du bien et le locataire.

M. Frédéric VERRON souligne que le bail commercial peut également être signé entre les trois structures : la commune propriétaire, la CC de Yenne ayant la compétence et le locataire.

Cela dit, lors du transfert de compétence à la CC de Yenne, aucune mise à disposition réglementaire du site (avec délibération et PV) n'a été établie, ce qui rend difficile la signature d'un acte à trois.

M. Jérôme PUTHON s'inquiète des obligations en matière de gros travaux d'entretien et de remise aux normes, qui resteraient à la charge du propriétaire dans le cadre d'un bail commercial. Que faire si le locataire demande au propriétaire de réaliser ces travaux ? Il se demande si on peut border financièrement le contrat pour éviter à la collectivité des dépenses trop lourdes ?

M. le Président demande à la commune de Yenne si elle a discuté de cette question lors du dernier conseil municipal ?

M. René PADERNOZ souligne que ce dossier n'a pu être traité en profondeur, celui-ci étant placé à la fin d'un Conseil particulièrement dense. Par ailleurs, il manquait aux élus des compléments d'information leur permettant de prendre la bonne décision. M. René PADERNOZ a le sentiment que la CC de Yenne se dessaisit de ce dossier afin de le restituer à la commune, sans avoir réalisé au préalable les investissements dont le site avait besoin.

M. Christian CHAPEAU rajoute que les spécificités foncières du site ne permettent pas, au titre du PLU de Yenne, de nouvelles constructions. Aussi, les travaux ne devraient concerner que de la remise aux normes ou de la rénovation de l'existant.

Messieurs Pierre SULPICE et Patrick MILLION-BRODAZ soulignent l'importance d'aller vite et de donner une réponse au délégataire qui doit préparer sa saison dès aujourd'hui. Il faudrait sans doute mettre en place un groupe de travail qui se pencherait sur le contenu du bail. Il pourrait être composé d'élus communaux et intercommunaux, du délégataire actuel et de Maître PAGANELLI, avocat de la CC de Yenne.

Pour M. le Président, il convient d'abord de valider le principe d'un bail commercial. Son contenu (loyer, travaux, etc) fera effectivement l'objet d'un travail ultérieur.

**Le Conseil communautaire APPROUVE**, à l'unanimité moins une abstention, le principe d'un bail commercial à signer avec la société KANOTI.

Un groupe de travail, composé de Jérôme PUTHON, René PADERNOZ, Pierre SULPICE, Patrick MILLION-BRODAZ, Jean-Marc WATTIER, Charlotte et Mathieu SZEWCZYK (délégués) ainsi que Maître Fabrice PAGANELLI, travaillera à la rédaction et au contenu de ce bail.

#### ❖ Bail précaire pour Blanchisserie du Rondeau

M. Pierre SULPICE informe le Conseil que la blanchisserie du Rondeau a sollicité la commune et la CC de Yenne afin de leur trouver un local provisoire suite à l'incendie qui a détruit le 21 novembre 2018 une grande partie de leurs locaux ainsi que la totalité de leur outil de travail.

En accord avec la commune de Yenne, il leur a été proposé une occupation précaire du tènement dit « Yenne Matériaux ».

Il est convenu de signer une convention d'occupation précaire d'une durée de 12 mois, le temps que l'entreprise puisse trouver des solutions alternatives. Un renouvellement est possible sans toutefois excéder 3 ans.

La blanchisserie du Rondeau sait que le tènement en question fait l'objet d'une procédure d'assignation devant le TGA de Chambéry à la requête de la SCI Mont-Blanc. L'entreprise a pris acte de la procédure judiciaire en cours et s'engage à quitter les lieux si celle-ci intervient avant la fin de la durée convenue dans la convention, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité.

M. Pierre SULPICE souligne que M. BIGONI n'a pas posé de veto à la signature de ce bail précaire avec la blanchisserie, lui-même n'étant pas intéressé par ce type de contrat.

La redevance pourrait s'élever symboliquement à 200 € par mois. Il convient toutefois d'attendre le montant pris en charge par l'assurance sur les loyers avant de finaliser la redevance auprès de l'occupant.

**Le Conseil communautaire APPROUVE**, à l'unanimité, le bail d'occupation précaire du tènement dit « Yenne Matériaux » à signer avec l'EURL Blanchisserie du Rondeau.

#### ❖ Approbation rapport d'activités 2017 du SHR

M. le Président relève que la CC de Yenne est tenue de valider par délibération le rapport d'activités du Syndicat du Haut Rhône (SHR), auquel elle est adhérente.

Ce rapport traite des différentes interventions du syndicat, dont notamment la GEMAPI qui lui a été transférée par plusieurs intercommunalités, dont la CC de Yenne.

**Le Conseil communautaire APPROUVE**, à l'unanimité, le rapport d'activités 2017 du Syndicat du Haut Rhône (SHR).

#### ❖ Avenant eau potable Ameyzin

M. le Président informe le Conseil que la tranche 1 des travaux AEP sur Ameyzin prévoit une moins-value de 14 368.26 € sur la part de la CCY, soit - 9.6 % sur le marché initial. Le montant passe ainsi de 150 249.52 € HT à 135 881.26 € HT.

Conformément à la procédure des Marchés publics, il convient de signer un avenant.

**Le Conseil communautaire APPROUVE**, à l'unanimité, l'avenant à passer sur les travaux AEP tranche 1 d'Ameyzin pour - 14.368.26 € HT

#### ❖ Virement crédit budget eau

M. le Président informe le Conseil que les crédits prévus au Budget 2018 de l'Eau pour les travaux AEP St-Paul-Traize ne concernaient que la tranche 1. Il convient donc de faire une décision

modificative permettant le paiement d'un acompte supplémentaire sur les tranches optionnelles non prévues au BP sur le chantier.

Cette DM permettra également d'intégrer au Budget les crédits nécessaires à l'acquisition d'un nouveau véhicule en remplacement de l'ancien.

M. le Président rappelle que la subvention au titre de la répartition départementale de la taxe professionnelle (FDTP) pour le chantier AEP St Paul – Traize s'élève en tout à 240.300 €, dont 150 000 € pour les tranches optionnelles.

Il est précisé que les travaux prévus sur le captage du Béliet à Verthemex sont reprogrammés pour 2019. Une subvention de 50 % au titre du Plan Eau du Département pourrait d'ailleurs être obtenue sur ce captage.

**Le Conseil communautaire APPROUVE**, à l'unanimité, le virement de crédit à passer sur le budget eau, tel que précisé ci-dessous :

Libellé	-	+
<b>2315-ONA Tx en cours</b>	104 800.00 €	
<b>2315-77 Tx en cours (captage Béliet)</b>	130 000.00 €	
<b>2315-75 Tx en cours (St Paul-Traize)</b>		211 800.00 €
<b>2182 Véhicule</b>		23 000.00 €
	<b>234 800.00 €</b>	<b>234 800 €</b>

❖ Créances éteintes et déclarations en non-valeurs (budgets Eau, général et OM)

M. le Président présente au Conseil les créances éteintes et déclarations en non-valeurs sur les budgets Eau, général et OM, que la Trésorerie Principale demande à la CC de Yenne d'approuver.

**Le Conseil communautaire APPROUVE**, à l'unanimité, les créances éteintes et déclarations en non-valeurs sur les budgets Eau, général et OM, telles que précisées ci-dessous :

**Créances éteintes**

- Budget OM : 3.034,80 TTC
- Budget général : 10,06 € TTC
- Budget Eau : 3.704,70 € TTC

**Admissions en non valeurs**

- Budget OM : 2.504,54 € TTC
- Budget général : 2.201,04 € TTC
- Budget Eau : 2.140,05 € TTC

❖ Questions diverses

- Relais des Aigles

Il est précisé que M. OBRERO, actuel locataire du Relais des Aigles, a trouvé un repreneur suite à son départ à la retraite. Le contrat est en cours de rédaction par le Notaire pour signature dans les prochaines semaines.

- Base de loisirs de St-Jean de Chevelu

Suite au courrier adressé à la CC de Yenne par M. et Mme RAVANEL, délégataires actuels de la Base de loisirs, et à la réponse qui leur a été faite, le Conseil ne souhaite pas polémiquer davantage. Il convient désormais de se donner un peu de temps avant de réétudier plus sereinement toutes les solutions.

- Visite de M. Hervé GAYMARD

M. le Président remercie l'ensemble des élus ainsi que les acteurs économiques, agricoles et associatifs qui ont participé à cette journée. Les échanges nombreux ont été constructifs et appréciés de part et d'autre.

- Réunion sur la fusion des intercommunalités

M. le Président informe l'Assemblée des discussions qui ont été engagées lors de la réunion du 27 novembre sur la fusion des intercommunalités.

Il apparaît que le positionnement des 5 intercommunalités concernées n'est pas simple. La CC Bugey Sud a travaillé sur un tableau des compétences mais il convient en amont de créer un groupe de travail.

M. le Président précise par ailleurs que la CC du Lac d'Aiguebelette étudie actuellement son intégration au sein du Parc Naturel Régional de Chartreuse. Il regrette que les élus de l'Avant-Pays Savoyard n'aient pas été informés de ce projet, d'autant plus qu'il aurait des conséquences sur le SCOT en cours.

- Réunion des Maires du 19 décembre

M. le Président informe la Conseil du report de cette réunion

Séance levée à 21H45  
Fait à Yenne, le 12 décembre 2018

Le Président,  
G. DUMOLLARD