



Achat terrain ZAE en haute savoie refusé -

Par **gallee74**, le **01/11/2010** à **13:45**

Bonjour,

Etant sur le point de créer ma société,(Centre nautique, park à bateau et port a sec) J'ai trouvé un terrain dans la ZAE Les Esserts à Douvaine 74140.

Cette ZAE est gérée par la communauté des communes du bas chablais 74140 à Ballaison. j'ai eu l'obligation d'exposer mon projet avec son financement et 2 semaines plus tard j'ai reçu un courriel pour m'informer que :

- votre projet ne correspond pas à la vocation de la zone et au type d'activités que l'on souhaite accueillir ;
- la commune n'est pas favorable à l'implantation d'algécos sur la ZAE ;
- votre faible capacité de financement et surtout le non recours à un organisme bancaire pour accompagner votre projet nous interroge quant à sa viabilité dans le temps.

Ont-ils le droit de refuser de me vendre un terrain commercial d'état et par conséquent de m'empêcher de créer ma société donc mon propre emploi.

Je n'ai que faire que mon projet ne les intéresse pas, c'est pour moi que je fais ça pas pour eux!

A qui dois-je me plaindre envers ce comportement anti-économie française, et au vu de la conjoncture actuelle comment puis-je les contraindre de me vendre ce terrain qui coûte 30000€ alors que mon capital d'investissement est de 60000€ sans financement bancaire.

Je vous remercie d'avance pour vos conseils.

Carl Gallée
gallee.c.e@gmail.com

Par **lexconsulting**, le **01/11/2010** à **16:16**

Bonjour

Votre réponse est dans votre question.

Le terrain est dans une ZAE gérée par la Communauté de Communes et par conséquent la destination commerciale de votre projet doit faire l'objet d'une validation de la collectivité

territoriale ne vous en déplaie.

A fortiori votre projet étant destiné à recevoir du public et obtenir des autorisations publiques en terme de sécurité, vous aurez besoin d'une validation par la collectivité territoriale.

Chaque ZAE possède son règlement, n'oubliez pas qu'il s'agit de terrains publics et que l'on y fait pas ce que l'on veut.

Vous pouvez toujours contester le refus devant le Tribunal Administratif dans les 2 mois suivants la notification de refus. Il vous faudra, toutefois, vous armer de patience.

Mieux vaut revoir votre projet, trouver des appuis politiques et des partenaires associés et financiers susceptibles de faire pencher la balance de votre côté.

Il ne s'agit pas là d'un "comportement anti-économie française" mais d'une gestion en bon père de famille.

Si vous souhaitez éviter ce type de contrainte, il ne vous reste plus qu'à trouver un terrain privé à vendre mais le prix risque d'être très différent.

Par ailleurs, un capital de 60 000 euros sans financement bancaire extérieur pour la construction d'un centre nautique, parc à bateaux et port à sec, nous paraît dérisoire au vu de votre projet. Manifestement il convient de vous faire épauler dans votre prévisionnel.

Ne le prenez pas mal, mais plutôt comme un conseil, votre projet ne nous semble pas très abouti dans ses perspectives et ses investissements ce qui expliquerait la décision de la Communauté de Commune. Notre métier est d'accompagner des porteurs de projet de création d'entreprise dans la finalisation de celui-ci. Nous avons donc une "petite" expérience en la matière.

Et surtout, ne faites pas l'économie de soutiens financiers lors de votre démarrage (prêt bancaire, OSEO etc....) car c'est là que vous obtiendrez les meilleurs taux surtout sur de l'investissement immobilier (construction d'infrastructures). Gardez votre capital pour vos BFR et trésorerie.

Bien Cordialement

Lex Consulting
<http://www.lexconsulting.fr>