



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE :

D'UNE PART :

- La **VILLE DE RIVE DE GIER**, représentée par son Maire, M. Jean-Claude Charvin,

Ci-après dénommée "le Propriétaire" ou "la Ville de Rive de Gier",

ET D'AUTRE PART :

- M. Gilles MASTANTUONO né le 28/11/1966 à Saint-Chamond, en sa qualité de gérant de la boutique de décoration de la maison et articles de brocante « La Caquette » exploité sous le siret 34341141900058.

Ci-après dénommée "l'Occupant",

SOMMAIRE

- Article 1 - Désignation
- Article 2 - Durée de la convention
- Article 3 - Etat des lieux
- Article 4 - Usage et destination
- Article 5 - Sous-location / Cession
- Article 6 - Indemnité d'occupation
- Article 7 - Charges
- Article 8 - Assurances
- Article 9 - Entretien et travaux
- Article 10 - Modalités de jouissance
- Article 11 - Garnissement
- Article 12 - Visite des lieux
- Article 13 - Vices cachés
- Article 14 - Responsabilités et recours
- Article 15 - Destruction des locaux mis à disposition
- Article 16 - Clause résolutoire
- Article 17 - Clause pénale
- Article 18 - Attribution de juridiction et élection de domicile

EXPOSE

La Ville est propriétaire d'un local situé au 1 rue Gambetta, historiquement ce local accueillait le Pôle Emploi. Cependant, depuis le départ de cette activité depuis plusieurs années, le local n'a pas été reloué.

Au vu de la position stratégique de ce local et de sa visibilité, il a été décidé de remettre le local à la location pour une activité commerciale.

Après examen de plusieurs dossiers, c'est l'activité proposée par M Gilles MASTANTUONO qui a été retenue pour intégrer les locaux.

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le local est situé 1A rue Gambetta à Rive de Gier (42 800). Il bénéficie d'une surface totale de 189 m² composée de deux pièces à usage de magasin et d'une cave.

Ainsi que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Servitudes :

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, les biens mis à disposition ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de tous documents et règlements d'urbanisme applicables au terrain d'assiette, de la loi, et du règlement de copropriété.

ARTICLE 2- DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée à compter du **1er juin 2018** et prendra fin lors de la notification par la Ville de Rive de Gier par lettre recommandée avec accusé de réception de son souhait de récupérer le bail sans motif préalable.

Cette notification entraînera de plein droit la fin immédiate de la mise à disposition du lot sus-visé sans aucune contrepartie financière, et l'occupant aura trois mois pour restituer les locaux mis à disposition à son propriétaire.

Il est précisé, que l'occupant pourra faire cesser la présente convention à tout moment en prévenant le propriétaire du fonds par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois au moins à l'avance.

Lors de la remise des clés, l'occupant s'engage à fournir :

- une attestation d'assurance stipulant que les locaux mis à disposition sont assurés selon les modalités prévues dans l'article 9,
- un extrait d'immatriculation au répertoire des métiers, les devis des travaux et plans s'il y a lieu.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi à l'entrée et à la sortie du preneur des locaux mis à disposition. Il permet de délimiter les droits et obligations de chacune des parties au regard de l'obligation de délivrance et l'obligation de jouir des lieux mis à disposition en " bon père de famille ".

ARTICLE 4 - USAGE ET DESTINATION

L'occupant ne pourra utiliser les lieux mis à disposition que pour l'exercice de l'activité suivante :
Décoration de la Maison, articles de brocante.

Le local mis à disposition ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle ci-dessus indiquée.

ARTICLE 5 - SOUS- LOCATION / CESSION

L'occupant ne pourra céder son droit à la présente convention ou sous-louer les locaux mis à disposition au regard du caractère précaire de ladite convention.

ARTICLE 6 - INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation est fixée forfaitairement à 9 000 € / an. Cette indemnité d'occupation s'entend toutes taxes comprises et n'est pas soumise à TVA.

Elle sera payable **d'avance** auprès du Trésorier Principal de Saint-Chamond **en douze termes égaux les 1/01, 1/02, 1/03, 1/04, 1/05, 1/06, 1/07, 1/08, 1/09, 1/10, 1/11, 1/12** de chaque année.

Lors de la visite précédant la rédaction du précédent acte, le locataire a proposé de réaliser des travaux de rafraîchissement en échange d'une réduction de loyer temporaire, car le local n'est pas exploitable en l'état. A cet effet, la commune de Rive de Gier prendra à sa charge l'indemnité d'occupation du 1er juin 2018 au 1er janvier 2019, soit la somme totale de 5 250 €.

La première échéance commencera donc au 1er janvier 2019 sera calculée, si nécessaire, au prorata du temps écoulé entre la date de prise d'effet de la présente convention et le terme suivant. L'indemnité court à compter du 1er janvier 2019 de la date d'effet de la convention.

Relevé d'identité Bancaire :

Titulaire :	Trésorerie de la Vallée du Gier		
Etablissement :	Banque de France		
	RCS PARIS B 572104891		
Domiciliation :	BDF Saint-Etienne		
Code banque	Code Guichet	N° de Compte	Clé RIB
30001	00729	C4290000000	64

Indexation de l'indemnité

L'indemnité d'occupation sera indexée annuellement au 1^{er} janvier, proportionnellement à la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de référence servant de base de calcul de l'indexation sera celui du premier trimestre 2017.

Il en sera de même pour les indexations successives.

En conséquence lors de la première indexation, la nouvelle indemnité d'occupation sera obtenue de la manière suivante (arrondi à l'euro inférieur le plus proche) :

- indemnité d'occupation fixée ci-dessus multipliée par l'indice ILC dernier connu et publié divisé par l'indice de base ci-dessus mentionné. Au cas où l'indice précité viendrait à disparaître, ou serait remplacé, le nouvel indice applicable serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

ARTICLE 7- CHARGES

1. Charges proprement dites

L'occupant réglera directement le fournisseur ou remboursera au propriétaire qui en aurait fait l'avance, l'ensemble des charges afférentes aux locaux mis à disposition, telles que eau, électricité, chauffage,... (la présente liste n'étant pas limitative), et ce, à compter de la prise de possession des lieux.

L'occupant devra **en outre rembourser au propriétaire la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.**

2. Impôts et taxes

L'occupant acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti

personnellement, et il devra justifier de leur acquis au propriétaire à toute réquisition et, notamment, à l'expiration de la convention d'occupation, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

L'occupant sera tenu de faire assurer, dès son entrée en jouissance contre tous les risques d'incendie ou d'explosion, par une Compagnie d'Assurance de son choix, notoirement solvable et pour toute la durée de l'occupation, tous les objets garnissant les lieux mis à disposition. Il devra faire assurer également, dans les mêmes conditions, tous les risques locatifs et de voisinage.

Sans préjudice de ses droits contre telles autres personnes qu'il appartiendra, l'occupant et ses assureurs renoncent à tout recours contre le propriétaire et ses assureurs, à raison :

- des troubles de jouissance ou dommages causés par des tiers ou des co-preneurs n'invoquant pas des droits à eux conférés par le propriétaire,
- des dégâts causés dans les locaux aux objets mobiliers, marchandises ou matériel qu'elle qu'en soit l'origine,
- des vols et des dégâts immobiliers qui en seraient la conséquence.

Il devra, à chaque réquisition du propriétaire, justifier de l'exécution de la clause qui précède, par la production de sa police d'assurance et des quittances de primes y afférentes. Il sera tenu, en outre, de supporter toutes les surprimes d'assurances qui pourraient être la conséquence de sa présence dans les lieux.

Il devra également s'assurer pour tout ce qui concerne le risque dégâts des eaux.

L'occupant s'engage à respecter toutes les normes de sécurité, objet de la présente convention d'occupation, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux mis à disposition, notamment en ce qui concerne la résistance au sol.

L'occupant souscrira à ses frais un abonnement "prévention et contrôle incendie" auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des Compagnies d'Assurances contre l'incendie et en justifiera au propriétaire du fonds. Il procédera à sa charge aux aménagements préconisés par cet organisme.

L'occupant devra également souscrire auprès d'un bureau de contrôle spécialisé, un contrat annuel de contrôle de conformité des installations électriques, ce dont il devra pouvoir justifier à première demande du propriétaire.

Il est rappelé qu'en cas de sinistre ou d'anomalie quelconque dans les lieux mis à disposition ou dans ses dépendances, l'occupant a l'obligation d'en aviser le propriétaire sans délai sous peine d'être responsable de tout sinistre, de toute aggravation de risque ou de tout accident.

ARTICLE 9- ENTRETIEN ET TRAVAUX

Tous les travaux et modifications énumérés ci-dessous devront faire l'objet d'une demande préalable écrite du preneur vis à vis du propriétaire, les devis descriptifs et les plans devront être annexés. Ils ne pourront être réalisés qu'après accord écrit du propriétaire des murs conformément aux plans et devis fournis.

A l'expiration de la présente convention d'occupation, les travaux et modifications resteront la propriété du propriétaire, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif et ce, à la charge du preneur.

Dans le cadre de son exploitation, l'occupant fera à ses frais, risques et périls, tous travaux, agencements, mises aux normes qui seraient exigés par l'autorité administrative pour l'exercice de son activité.

L'occupant prendra les dispositions nécessaires pour éviter toutes réclamations des propriétaires ou preneurs voisins et fera à ses frais, risques et périls, tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.

Il devra payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

L'occupant fera son affaire personnelle, de façon que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir de fait de son activité dans les lieux mis à disposition. Il sera garant vis-à-vis du propriétaire de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Pendant toute la durée de l'occupation, l'occupant devra, d'une part, entretenir les lieux mis à disposition en parfait état de réparations locatives et, d'autre part, réparer et changer, à ses frais, l'ensemble des équipements et appareils dont il a l'usage, conformément aux règlements en vigueur dans les conditions normales d'usure, le tout de telle sorte que, en fin de jouissance, il rende les lieux en parfait état.

L'occupant ne pourra effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) et au clos et couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du propriétaire et de son architecte. Ces travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du propriétaire. Les frais d'intervention de l'architecte du propriétaire seront à la charge du preneur.

L'occupant ne pourra faire aucun changement de distribution, ni démolition, ni percement de mur ou dalle sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire. Les travaux autorisés, autres que ceux de propreté, devront être exécutés sous la responsabilité du preneur.

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement express et par écrit du propriétaire du fonds et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident. Les autorisations qui seraient données par le propriétaire ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

L'occupant ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de l'indemnité d'occupation pour les troubles qu'il pourrait subir du fait de tous travaux que le propriétaire des murs pourrait entreprendre, même si la durée de ces travaux dépasse 40 jours.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc ... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

L'occupant devra prévenir immédiatement le propriétaire de tous dommages ou dégradations qui surviendraient dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de cette présente convention d'occupation seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

L'occupant s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux mis à disposition. Les réparations ou le remplacement des éléments dégradés par la faute du preneur serait à sa charge exclusive.

ARTICLE 10 - MODALITES DE JOUISSANCE

L'occupant devra faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le propriétaire, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux mis à disposition ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le propriétaire ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

L'occupant veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne trouble pas les voisins par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux mis à disposition, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables et qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Sur un plan général il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les voisins aucun trouble de voisinage.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, ... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, ... Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le propriétaire ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux mis à disposition qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

Il s'oblige :

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur,
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement et d'évacuation, de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du preneur,
- à respecter toutes les obligations imposées par les arrêtés municipaux ou la réglementation générale.

ARTICLE 11- GARNISSEMENT

L'occupant sera tenu pendant toute la durée de la présente convention d'exercer effectivement l'activité prévue à la convention d'occupation et de garnir les lieux de matériel, mobilier et marchandises de manière à répondre en permanence du paiement de l'indemnité d'occupation et des charges.

ARTICLE 12 - VISITE DES LIEUX

L'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition et les visiter, pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

L'occupant devra laisser visiter les lieux mis à disposition, pendant les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

ARTICLE 13- VICES CACHES

Le propriétaire ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

ARTICLE 14- RESPONSABILITES ET RECOURS

L'occupant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le propriétaire, et tous mandataires du propriétaire, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux mis à disposition, le propriétaire n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de tous systèmes informatiques s'il en existe, plus généralement des services collectifs propres aux locaux mis à disposition,
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes,
- en cas de dégâts causés aux locaux mis à disposition et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant,

par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,

- en cas d'accidents survenant dans les locaux mis à disposition ou du fait des locaux mis à disposition, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel, et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du propriétaire, soit des tiers, sans que le propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- en cas de vice ou défaut des locaux mis à disposition, l'occupant renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

ARTICLE 15 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet de la présente convention, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du propriétaire, la présente convention d'occupation serait résiliée en plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux mis à disposition n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, l'occupant ne pourrait obtenir qu'une réduction de l'indemnité d'occupation en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation de la présente convention.

ARTICLE 16- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation ou de tout rappel de l'indemnité d'occupation, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions de la présente convention, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux preneurs par la loi ou les règlements et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où l'occupant refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Saint-Étienne et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tout offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil.

ARTICLE 17 - CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier.

Le propriétaire se réserve le droit de majorer les sommes dues de 10,00 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et cela, indépendamment de tous frais de justice, actes extrajudiciaires, commandement, qui seront systématiquement refacturés au preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des indemnités d'occupation d'avance resteraient acquis au propriétaire à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration de la convention, sera établie forfaitairement sur la base de l'indemnité globale et la dernière année de location majoré de 50,00 %.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

Les parties conviennent qu'en cas de litige, la juridiction compétente sera celle du lieu d'occupation du local commercial.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait à Rive de Gier,

Le 9/05/2018

En deux exemplaires originaux remis à chaque intéressé
avec le règlement de copropriété.

LE PROPRIÉTAIRE

Jean-Claude CHARVIN

Maire

Conseiller Départemental



L'OCCUPANT

M. Gilles MASTANTUANO

