

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Société dénommée **CAP METROPOLE**, Société Publique Locale au capital de sept cent seize mille euros (716 000 €) ayant son siège social à SAINT-ETIENNE, au 21 rue P&D Ponchardier - immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 751 024 597, Représentée par son Directeur Général, Monsieur Joseph PERRETON, en vertu des pouvoirs qui lui ont été transmis par les Conseils d'Administration du 23 novembre 2021 et du 24 mai 2022.

Ci-après dénommé « **le Propriétaire** »,

D'UNE PART,

ET

La **Commune de RIVE-DE-GIER**, dont l'adresse postale est rue de l'Hôtel de Ville à RIVE-DE-GIER (42800), représentée par Monsieur Vincent BONY, Maire de Rive-de-Gier, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du (...), devenue exécutoire à la suite de sa réception en préfecture le (...), jointe en annexe n° 1 des présentes.

Ci-après dénommé(e) « **l'Occupant** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble dénommés « les Parties »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Par Délibération du conseil métropolitain n°2020.00113 du 14/02/2020, Saint-Etienne Métropole SPL a concédé à Cap Métropole l'aménagement et le traitement de l'Habitat Ancien du Centre-Ville de Rive-de-Gier.

Cette opération d'aménagement a été définie de manière à assurer la requalification du Centre-Ville de Rive-de-Gier.

La concession d'aménagement a pour objet de confier à l'aménageur Cap Métropole :

- la mise en œuvre de l'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH RU),
- la mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière avec déclaration d'utilité publique de travaux dont les programmes de travaux et les immeubles concernés seront définis par l'aménageur ; la mise en œuvre du recyclage immobilier d'immeubles à réhabiliter comprenant : l'acquisition, le relogement des ménages et/ou de activités, la réalisation d'études et la commercialisation des immeubles à des porteurs de projets,
- la définition d'une stratégie d'intervention sur les îlots opérationnels, avec un travail spécifique sur la centralité, et la mise en œuvre des acquisitions et travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains qui en découlent : curetage, stationnement, espaces verts, équipements publics...,
- les missions générales – pilotage et coordination générale de l'opération.

Le traitement de l'habitat ancien et la revitalisation des commerces sont une priorité en termes de politique publique. A ce titre, l'immeuble **30, rue Victor Hugo** est compris dans le premier programme de

L'Opération de Restauration Immobilière qui cible 20 immeubles sur lesquels des travaux lourds ont été déclarés d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°21-052 SAT du 12 avril 2021.

Dans ce cadre, CAP Métropole a acquis le 30 juillet 2021 l'immeuble 30, rue Victor Hugo / 27, rue Waldeck Rousseau à Rive-de-Gier.

Cet immeuble a vocation à être lourdement transformé et réhabilité.

Cependant, la Ville de Rive de Gier a souhaité trouver un nouveau local pour la Croix Rouge dans un délai rapide et a sollicité Cap Métropole pour proposer un local correspond aux besoins de cette association.

En accord avec son concédant, Saint-Etienne Métropole, Cap Métropole a proposé de mettre à disposition le local d'activité situé 27, rue Waldeck Rousseau – 30, rue Victor Hugo à Rive de Gier, la Ville de Rive de Gier se chargeant de sa mise à disposition au profit de la Croix Rouge, à ses frais risques et périls.

Ce local est loué dans l'état le quel il se trouve, la Ville de Rive de Gier renonçant par avance à exiger quelques travaux de mise aux normes que ce soit pour assurer la destination voulue par la Croix Rouge.

En conséquence, les parties ont convenu de conclure **une convention d'occupation précaire.**

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention

Le Propriétaire consent à l'Occupant qui l'accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition le local ci-après désigné, dépendant de l'immeuble adressé 30, rue Victor Hugo / 27, rue Waldeck Rousseau à Rive-de-Gier, ci-après désigné « l'immeuble ».

La présente convention d'occupation précaire porte sur des locaux qui seront occupés à titre temporaire exclusivement. Elle est, de ce fait, soumise aux seules dispositions du Code Civil. Elle n'est donc pas régie par le statut des baux commerciaux. Cette condition est essentielle et consubstantielle à la présente convention d'occupation précaire sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

Article 2 - Désignation

Le local mis à disposition est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble situé 30, rue Victor Hugo / 27, rue Waldeck, 42 800 Rive-de-Gier, sur un terrain cadastré (...).

Il s'agit d'un bien immobilier d'une superficie d'environ 108.41 m², comprenant :

- 1 salle,
- 1 Cuisine,
- 1 espace sanitaire.

Le local accessible au public, situé au Rez-de-chaussée possède une surface de 88 m². L'effectif public théorique est déterminé à raison d'une personne pour 3m² soit 30 personnes. Concernant le personnel, un effectif de 7 personnes a été déclaré par l'association la Croix Rouge.

ci-après désignés « les locaux ».

L'accès aux autres locaux de l'immeuble, propriété de Cap Métropole, n'est pas autorisé.

L'Occupant déclare bien connaître le bien immobilier, objet des présentes, pour l'avoir visité au préalable, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve connues de l'Occupant.

L'Occupant déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux présentes et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une quelconque modification des conditions de la mise à disposition, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 - Destination des lieux

L'Occupant est autorisé à utiliser les locaux mis à disposition pour y exercer l'activité suivante :
Magasin de vente au profit de l'association d'aide humanitaire dénommée La Croix-Rouge

à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire.

L'Occupant ne pourra en aucun cas modifier unilatéralement la destination des lieux loués sans autorisation du Propriétaire.

Article 3 - Classement des lieux mis à disposition

Classement : ERP de 5ème catégorie, Type : M

Article 4 - Diagnostics techniques immobiliers

AMIANTE :

Conformément aux dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique, il a été établi par ADC DIAGNOSTICS le 20 février 2020 (Annexe 1), dans le cadre des diagnostics avant-vente, un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Il ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

PLOMB :

L'immeuble a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

CONSUEL DE MISE EN SECURITE ELECTRICITE :

Selon l'arrêté du 26/12/2011, une vérification des installations intérieures a été réalisée par la Société STEFF ENERGIE le 8 décembre 2022 (annexe 2). L'occupant s'engage à lever les réserves le cas échéant et fournir un Consuel de mise en sécurité électricité au propriétaire.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique établi par ADC DIAGNOSTICS le 20 février 2020, est annexé au présent document (annexe 1)

ZONE DE BRUIT :

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, l'Etat des risques et pollutions réalisé par ADC DIAGNOSTICS le 17 juillet 2020 est annexé au présent document (annexe 1)

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU LOCAL :

Avant mise à disposition du local, un diagnostic technique du local a été réalisé par la société APAVE en date du 27 janvier 2023 (annexe 3).

Article 5 – Engagements de l’Occupant avant mise à disposition des locaux à la Croix-Rouge

Suite au rapport du Contrôleur technique réalisé par la société APAVE le 27 janvier 2023, et de ses observations, il est convenu que les travaux rendus obligatoires au regard de l’usage donné au local, seront exclusivement réalisés par l’occupant, à ses frais, risques et périls.

Il en va de même pour les observations définies dans le rapport d’installation électrique de la société STEFF ENERGIE, réalisé le 08 décembre 2022.

Il appartient donc à l’occupant au locataire de mettre en conformité le local suivant les prescriptions de ces rapports ci-annexés.

L’Occupant réalisera ou fera réaliser l’ensemble des travaux de mise en conformité, aménagements et équipements nécessaires à l’activité de la Croix Rouge.

L’Occupant devra également procéder à une déclaration préalable / autorisation de travaux et procéder aux éléments lui permettant de réaliser le changement de destination ERP.

Plus généralement, l’Occupant fera son affaire de l’obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l’utilisation des lieux loués pour l’activité considérée. Il s’oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que l’Occupant ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Article 5 – Charges et conditions de l’occupation

L’occupation aura lieu sous les clauses et conditions générales suivantes :

1. Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l’entrée dans les Locaux de l’Occupant et à sa sortie, aux frais de l’Occupant.
2. L’Occupant prendra les lieux, objets du présent bail, dans l’état où ils se trouvent au moment de l’entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Propriétaire aucun aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d’un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par l’Occupant qui s’y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Propriétaire ne puisse pas être recherchée.
3. L’Occupant devra tenir les Locaux en bon état d’entretien, effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du Code civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail, à l’exclusion des grosses réparations prévues à l’article 606 du Code civil qui demeurent à la charge du propriétaire. Il devra avertir immédiatement le Propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.
4. L’Occupant sera responsable des activités accueillies dans les locaux.
5. L’Occupant est autorisé à sous louer les locaux à la Croix Rouge pour les besoins de son activité.

6. L'Occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.
7. Le Propriétaire ne garantit pas l'Occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :
 - a. en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
 - b. en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
 - c. en cas d'accident quelle qu'en soit la cause ou l'origine pouvant survenir dans les Locaux ;
 - d. dans le cas où les Locaux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.
8. L'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de ses activités au titre de quelque réglementation que ce soit.

Elle devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés à l'activité exercée, de manière à ce que CAP METROPOLE ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.
9. L'Occupant devra satisfaire à toutes les charges de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à l'activité de la Croix Rouge de manière à ce que le Propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet
10. L'Occupant supportera en outre tous travaux rendus nécessaires ou obligatoires par toutes normes françaises ou européennes existantes ou à édicter, tous règlements ou injonctions administratives existants ou à venir, de quelque nature qu'ils soient, à raison de l'exercice d'une activité conforme à celle pour laquelle la présente convention d'occupation précaire est consentie.
11. L'Occupant ne devra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Biens mis à disposition et elle devra prévenir, dès qu'elle en aura connaissance, CAP METROPOLE de toute atteinte, de toutes dégradations ou détériorations ou de tous sinistres, quelle que soit leur importance et, qui viendraient à se produire dans les Biens mis à disposition. En cas de sinistre, l'Occupant devra faire sans retard toute déclaration de sinistre auprès de son assureur et en adressera copie à CAP METROPOLE.
12. L'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui seraient causés à l'Occupant, la Croix Rouge, son personnel, ses collaborateurs, préposés, fournisseurs, patients et plus généralement à toute personne présente dans les lieux à quelque titre que ce soit, la responsabilité du Propriétaire de l'Immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.
13. L'Occupant fera son affaire personnelle, de sorte que le Propriétaire ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de l'activité développée dans les lieux loués ; au cas où le Propriétaire serait directement recherché pour les conséquences de l'activité de l'Occupant (ou de la Croix Rouge), celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.
14. L'Occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son activité ou de l'activité de la Croix Rouge, les risques considérés comme « locatifs », les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du bailleur.

Dans le délai d'un mois à compter de la date de signature du procès-verbal de Mise à Disposition l'Occupant doit communiquer à CAP METROPOLE toutes les attestations d'assurance qu'elle aura souscrites, accompagnées d'une déclaration de la compagnie d'assurance précisant qu'elle dispose d'une amplification certifiée du texte de la convention.

L'Occupant communiquera ensuite tous les ans, au plus tard 30 jours après la date de renouvellement de chacun des contrats, ou à tout moment sur demande de CAP METROPOLE, une attestation d'assurance, en un seul exemplaire original, signée par l'assureur indiquant que celui-ci est à jour de cotisations pour l'année en cours.

15. Le Propriétaire fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire non occupant.
16. Le Propriétaire pourra accéder aux locaux ponctuellement pour réaliser les études, diagnostics et autres investigations nécessaires à la réalisation du projet de recyclage de l'immeuble sous réserve de prévenir l'occupant au préalable.
17. Tous les dispositifs de lutte contre l'incendie seront à entretenir et à contrôler par l'occupant. Il est rappelé ici que l'effectif à évacuer est de 37 personnes.
18. Tous les équipements de chauffage et ventilation (chaudière, climatisation / Pompe à chaleur réversible) ainsi que le broyeur (WC broyeur / sanibroyeur) devront faire l'objet d'un entretien régulier conformément à la réglementation. Les attestations d'entretien devront être fournis au propriétaire des lieux.
19. L'immeuble est équipé d'une cheminée : cette dernière n'étant pas en service, le propriétaire interdit son utilisation.
20. L'Occupant devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

Article 6 - Durée

La présente convention prendra effet à compter du **01 avril 2023 pour s'achever le 30 juin 2025**.

L'Occupant s'engage à ce que les locaux objet de la présente convention, soient libérés **au plus tard le 01 juillet 2025**.

Article 7 - Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation précaire est établie en contrepartie d'un fixé à 0 €.

La gratuité de loyer se justifie par la prise en charge des travaux de mise en conformité du local par la commune de Rive-de-Gier qui sont expressément stipulées à sa charge.

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie à l'Occupant. Ce dernier est toutefois informé qu'il restera tenu d'indemniser le Propriétaire des éventuelles dégradations qui seront constatées au moment de l'état des lieux de sortie.

L'Occupant prendra à son compte tous les contrats d'abonnement concernant l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone et généralement, toute autre source de fluides ou d'énergie dont elle acquittera de façon régulière les factures, consommations et cotisations.

L'Occupant fera également son affaire personnelle, sans recours possible contre CAP METROPOLE, du raccordement des Biens mis à Disposition à tous les réseaux dont elle aurait besoin pour l'exercice de son activité (réseau fibre, téléphonique ou autres).

L'Occupant s'engage à prendre à son nom les contrats entretien afférents aux Biens et équipements de toute nature mis à disposition (ventilation, chauffage, climatisation, tous système électrique, broyeur etc...).

Article 8 - Résiliation - Clause résolutoire

1. L'Occupant et le Propriétaire peuvent mettre fin à la présente convention d'occupation précaire à tout moment, en respectant un délai de préavis d'un mois. Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre remise en main propre contre récépissé.

Faute de libérer les lieux à la date convenue à la présente convention ou par anticipation sur demande de résiliation du Propriétaire ou de l'Occupant, la clause pénale incluse à la présente convention sera applicable.

2. Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après signification d'un commandement de faire demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Propriétaire, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le Propriétaire pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire. Le Propriétaire se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour dommages intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style.

Article 9 - Fin de l'occupation

A la date de fin de l'occupation prévue et mentionnée à l'Article 6 de la présente convention, ou quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée.

Article 10 - Clause pénale

Dans le cas où l'Occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal Judiciaire de Saint-Etienne.

Article 11 - Frais

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge de l'Occupant qui s'y oblige.

Article 12 - Recours

L'Occupant ne pourra exercer aucun recours contre CAP METROPOLE à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenant à l'Occupant, ses usagers, son personnel, ses fournisseurs,

prestataires, tiers quelconques intervenants pour leur compte ou par les différents professionnels hébergés dans les locaux mis à disposition ainsi que leurs patients.

L'Occupant s'engage à garantir CAP METROPOLE contre tous recours, quels qu'ils soient, à la suite d'accidents ou de dommages causés par les personnes ci-dessus visées au premier alinéa.

De même, CAP METROPOLE n'assumant, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à l'Occupant, est déchargé de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de déprédation, de vol ou autre cause quelconque, de perte ou dommage survenant aux personnes et/ou aux biens.

Article 12 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la notification de tous actes, l'Occupant fait élection de domicile en Mairie de Rive-de-Gier et le Propriétaire à son adresse postale.

Fait à Saint-Etienne, le
En 2 exemplaires

Le Propriétaire

Représenté par Joseph PERRETON,
Directeur Général de Cap Métropole

L'Occupant

Représenté par Vincent BONY
Maire de Rive-de-Gier

Annexes :

- 1- *Diagnostic amiante et plomb et de performance énergétique (ADC Diagnostics)*
- 2- *Rapport électrique (STEFF ENERGIE)*
- 3- *Rapport du Contrôleur technique (APAVE)*