

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Société dénommée **CAP METROPOLE**, Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 716 000 €, dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 21 rue Pierre et Dominique Ponchardier, identifiée au SIREN sous le numéro 751024597 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, représentée par Monsieur Joseph PERRETON, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à cet effet ou spécialement habilité aux fins des présentes, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 23 novembre 2021 et 24 mai 2022,

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

D'UNE PART,

ET

La commune de Saint-Chamond représentée par son maire en exercice, Monsieur Hervé REYNAUD, agissant en vertu de la décision du maire n°..... du, domicilié en cette qualité en Mairie, Avenue Antoine Pinay, CS 80148, 42403 SAINT-CHAMOND CEDEX,

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

D'AUTRE PART,

Ci-après ensemble dénommés « les Parties »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La SPL Cap Métropole est titulaire d'une concession d'aménagement pour le traitement de l'Habitat Ancien du Centre-Ville de Saint-Chamond, par Délibération de Saint-Etienne Métropole n°2019.00490 du 05/12/2019. Cette opération d'aménagement a été définie de manière à assurer la requalification du Centre-Ville de Saint-Chamond.

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

- la définition et la mise en œuvre des actions à conduire dans le cadre 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,
- les missions générales de pilotage et de coordination générale de l'opération.

Le traitement de l'habitat ancien et la revitalisation des commerces est une priorité en termes de politique publique ainsi **l'immeuble 52 rue de la République** est compris dans le premier programme de l'Opération de Restauration Immobilière qui cible 19 immeubles sur lesquels des travaux lourds sont déclarés d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n° 046 PAT du 6 janvier 2021.

Dans ce cadre, CAP Métropole a acquis le 23 mai 2023 l'immeuble 52 rue de la République à Saint-Chamond (parcelles cadastrées BW 8 – 83 - 9). Cet immeuble a vocation à être lourdement transformé et réhabilité. Pendant la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et dans l'attente de la validation du programme de recyclage, Cap Métropole en lien étroit avec la Ville de Saint-Chamond souhaite faciliter

toute initiative permettant d'assurer une animation et un usage de la vitrine du local commercial vacant situé au rez-de-chaussée de l'immeuble au profit de la redynamisation de la rue de la République.

En conséquence, les parties ont convenus 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 la vitrine du local au rez-de-chaussée (EX-boulangerie) ci-après désigné dépendant de l'immeuble adressé 52 rue de la République, 42 400 Saint-Chamond, ci-après désigné « l'Immeuble ».

La présente convention d'occupation précaire porte sur la mise à disposition d'une vitrine dans un local qui sera occupé à titre temporaire exclusivement et, de ce fait, est soumise uniquement aux 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 au rez-de-chaussée de l'immeuble 52 rue de la République à Saint-Chamond (commerce B surligné en vert sur le plan en annexe), d'une superficie d'environ 18 m², objet de la présente convention.

Le local possède une entrée indépendante sur la rue de la République. A l'arrière, la porte est condamnée et l'occupant n'aura pas l'usage du reste du bâtiment. L'accès aux autres locaux de l'immeuble et aux parties communes n'est pas autorisé.

Le local est mis à disposition en l'état, sans aucune alimentation (eau, électricité, gaz)
L'Occupant déclare en avoir parfaite connaissance pour l'avoir visité en amont de la signature de la présente convention.

Ci-après désignés « le local »,

Article 3 - Destination des lieux

L'Occupant est autorisé à utiliser le local mis à disposition pour y exercer exclusivement et uniquement une activité d'animation des vitrines de façon éphémère, afin de valoriser le pas de porte de l'immeuble.

L'accueil de public et l'organisation d'événement est strictement interdit.

Article 4 – Charges et conditions de l'occupation

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

1. Un état des lieux sera dressé lors de l'entrée dans le local de l'Occupant et à sa sortie.
2. 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. Il devra avertir immédiatement le Propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.
3. L'Occupant sera responsable des animations des vitrines et du matériel qu'il entreposera.

4. L'Occupant devra tenir informé le Propriétaire des animations de vitrines envisagées en précisant l'usage, la durée et les coordonnées des interlocuteurs.
5. L'Occupant ne pourra pas accueillir du public et organiser des événements accueillant du public dans le Local.
6. L'Occupant ne peut pas souscrire d'abonnements d'énergie (eau, électricité, gaz...) pour ce local.
7. 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.
8. 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'accident pouvant survenir dans le Local ;
 - c. dans le cas où le Local seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites, ou subirait un incendie ou autres catastrophes
9. L'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du Propriétaire de l'Immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.
10. L'Occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, 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 Propriétaire.
11. 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.

Article 6 - Durée

La présente convention prendra effet à compter de sa signature pour se terminer le **30 avril 2024**. L'Occupant s'engage à quitter le local objet de la présente convention **au plus tard le 30 avril 2024**.

Article 7 - Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation précaire est gracieuse.

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.

Article 8 – Résiliation - Clause résolutoire

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.

Le non-respect des conditions d'occupation décrites à l'article 7 est susceptible d'entraîner la résiliation de la convention. Si ce non-respect est constaté, l'occupant sera prévenu par mail et oralement, et devra exécuter toutes dispositions nécessaires dans un délai de 5 jours.

Dans le cas de non-exécution des défauts à remédier ou du constat d'une nouvelle infraction, la présente convention sera immédiatement résiliée, entraînant la fin d'occupation des locaux par l'Occupant.

Il sera également fait application de la présente clause résolutoire à défaut de production par l'Occupant d'une attestation d'assurance couvrant les risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux.

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 de grande instance de Saint-Etienne.

Dans cette hypothèse, l'Occupant serait redevable d'une indemnité fixée à 50€ (cinquante euros) par jour de retard, due dès le lendemain de la fin de la convention et ce, jusqu'au jour de la restitution de la totalité des clés après déménagement complet des lieux.

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 - 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 Saint-Chamond et le Propriétaire à son adresse postale administrative.

Fait à Saint-Etienne, le
En 2 exemplaires

Le Propriétaire

Représenté par Joseph PERRETON,
Directeur Général de Cap Métropole

L'Occupant

Représenté par Hervé REYNAUD
Maire de Saint-Chamond

ANNEXE 1 : PLAN