

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 du 24 mai 2022,

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

D'UNE PART,

ET

La **Ville de SAINT-CHAMOND**, dont l'adresse postale est Avenue Antoine Pinay à SAINT-CHAMOND (42400), représentée par Monsieur Axel DUGUA, Maire de Saint-Chamond, ayant tous pouvoirs à cet effet.

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 (ORI) 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 4 place de la Liberté** 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 21/12/2021 au rez-de-chaussée de l'immeuble 4 place de la Liberté à Saint-Chamond (cadastré BZ 17) un local vacant à usage commercial. Cet immeuble a vocation à être lourdement transformé et réhabilité. Pendant la réalisation des études de maîtrise d'œuvre et dans l'attente du démarrage des travaux, Cap Métropole en lien étroit avec la Ville de Saint-Chamond souhaite faciliter toute initiative permettant d'assurer une animation et un usage des lieux au profit de la revitalisation des commerces du centre-ville.

Ainsi une première convention d'occupation précaire a été signée le 2 mars 2022 entre la Ville de Saint-Chamond et la SPL CAP Métropole pour favoriser l'installation de boutiques éphémères et l'organisation d'événements communaux temporaires. Celle-ci étant arrivée à échéance et étant donné que les besoins de la commune ont évolué, les parties ont convenus de conclure une nouvelle convention d'occupation précaire pour installer la Maison des projets.

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 au rez-de-chaussée ci-après désigné dépendant de l'immeuble adressé 4 place de la Liberté, 42 400 Saint-Chamond (cadastré BZ 17), ci-après désigné « l'Immeuble ».

La présente convention d'occupation précaire porte sur des locaux qui seront occupés 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 4 place de la Liberté à Saint-Chamond, d'une superficie d'environ 110 m², objet de la présente convention, est composé comme suit :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
Accueil	32	34,4
Sas	2,05	2,05
Bureau 1	8,93	8,93
Bureau 2	6,68	6,68
Bureau 3	13,9	13,9
Bureau 4	9,98	9,98
Bureau 5	8,23	8,23
pld 1	0,43	0,43
pld 2	0,43	0,43
pld 3	0,43	0,43
pld 4	0,85	0,85
pld 5	2,18	2,18
pld 6	3,19	3,19
pld 7	0,52	0,52
Wc 1	0,97	0,97
Wc 2	1,57	1,57
Dgt 1	3,5	3,5
Dgt 2	1,85	1,85
Dgt 3	9,45	9,45
Kitchenette	2,88	2,88

Le local possède une entrée indépendante sur la place de la Liberté. A l'arrière du bâtiment, une cour est accessible uniquement depuis ce local et l'occupant en aura l'usage.

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

Ci-après désignés « les Locaux »,

Ainsi que lesdits locaux existent, l'Occupant déclare en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités en amont de la signature de la présente convention.

Article 3 - Destination des lieux

L'Occupant est autorisé à utiliser les locaux mis à disposition pour installer la Maison des projets et y exercer les activités afférentes.

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 CHAUMETTE DIAGNOSTIC IMMOBILIER le 12 juin 2021 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 :

Un état des installations intérieures sera réalisé par la Société STEF ENERGIE le 7 février 2022. CAP Métropole s'engage à lever les réserves le cas échéant et fournir un consuel de mise en sécurité électrique à l'Occupant.

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 CHAUMETTE DIAGNOSTIC IMMOBILIER le 12 juin 2021, est annexé.

ZONE DE BRUIT :

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, 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 CHAUMETTE DIAGNOSTIC IMMOBILIER le 13 décembre 2021 est annexé.

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 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 locaux et de l'utilisation en Maison des Projets ainsi que l'ensemble du public qui pourrait accéder à ces espaces.
4. L'Occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.
5. 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 pouvant survenir dans les Locaux ;

- d. dans le cas où les Locaux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.
6. 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.
7. 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 bailleur.
8. 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 **31 décembre 2025**.

L'Occupant s'engage à quitter les locaux objet de la présente convention **au plus tard le 31 décembre 2025**.

Article 7 - Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation précaire est soumise au versement par l'Occupant d'une indemnité mensuelle :

- Montant de l'indemnité d'occupation HT : 480 €
- Montant TVA à 20% : 120 €
- Montant de l'indemnité d'occupation TTC : 600 €

Le versement de cette indemnité d'occupation mensuelle TTC de 600 € (six cent euros) sera payable trimestriellement d'avance.

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 a exclusivement à sa charge la gestion et le paiement des abonnements et consommation d'énergie (eau, électricité...)

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 de deux 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

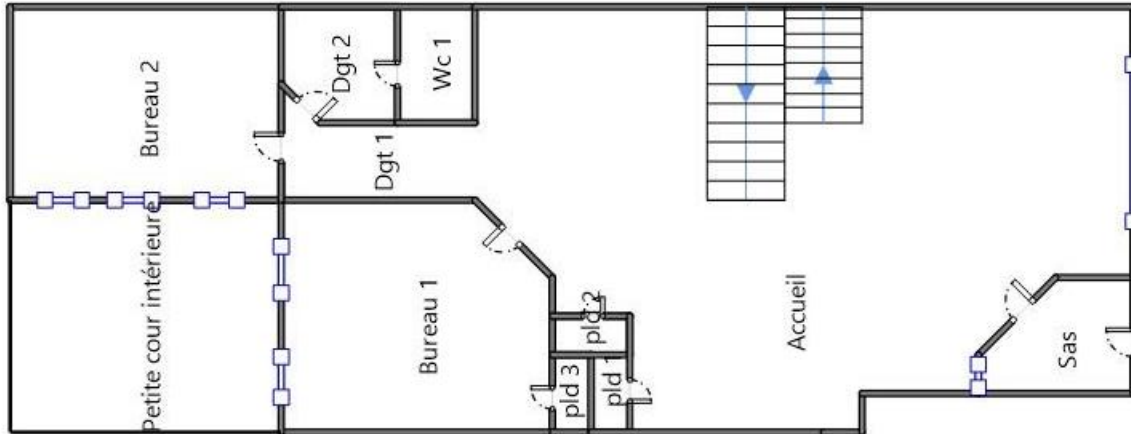
Représenté par Joseph PERRETON,
Directeur Général de Cap Métropole

L'Occupant

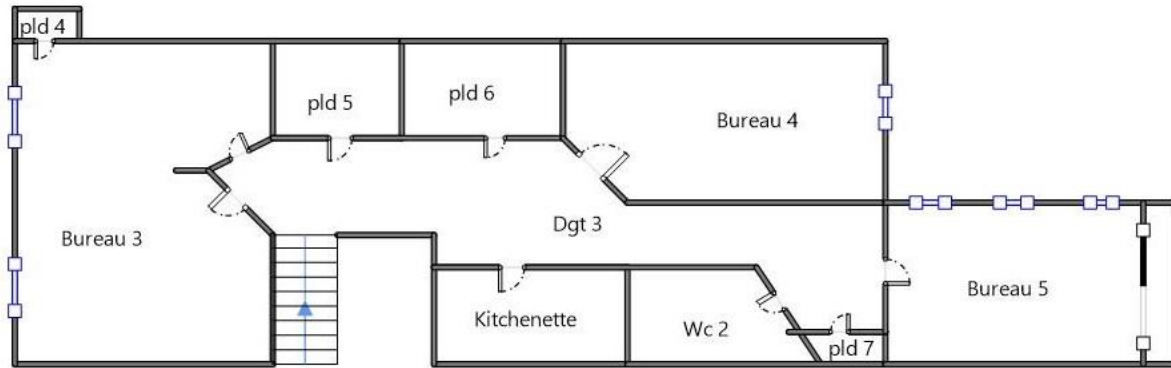
Représenté par Axel DUGUA
Maire de Saint-Chamond

ANNEXE 1 : PLANS

RDC



1^{er} étage



ANNEXE 2 : DIAGNOSTICS IMMOBILIERS