

## 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,

Dossier suivi par Pauline VALEZY, Responsable Projets Renouvellement Urbain  
Coordonnées téléphoniques : 06.16.72.29.05 / 04.77.49.25.30  
Adresse e-mail : pauline.valezy@capmetropole.fr

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 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 3 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 29/03/2023 l'immeuble 3 place de la Liberté à Saint-Chamond (cadastré BZ 16). Cet immeuble a vocation à être lourdement transformé et réhabilité conformément aux prescriptions de travaux de la DUP d'ORI.

Suite à la liquidation de l'enseigne occupant le local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble et pendant la réalisation des études de maîtrise d'œuvre, 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.

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 le local au rez-de-chaussée ci-après désigné dépendant de l'immeuble adressé 3 place de la Liberté, 42 400 Saint-Chamond (cadastré BZ 16), 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 3 place de la Liberté à Saint-Chamond, d'une superficie d'environ 67.32 m<sup>2</sup>, objet de la présente convention, est composé comme suit :

- un espace commercial (commerce 1 sur le plan en annexe 1)
- un débarras
- un sanitaire

Le local possède une entrée indépendante sur la place de la Liberté.

Les caves en sous-sol ne sont pas comprises dans la présente convention et leur utilisation est strictement interdite à l'Occupant. La trappe d'accès est fermée.

Les locaux en étage ne sont pas compris dans la présente convention et leur utilisation est strictement interdite à l'Occupant. L'accès à ces locaux est fermé.

Ci-après désignés « le local »,

Ainsi que ledit local existe, l'Occupant déclare en avoir parfaite connaissance pour l'avoir visité en amont de la signature de la présente convention.

### **Article 3 - Destination des lieux**

L'Occupant est autorisé à utiliser le local mis à disposition pour y exercer les activités suivantes :

- installation de boutiques éphémères
- organisation d'événements communaux temporaires (atelier, animation, réunion...)

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

### **Article 4 – Diagnostics techniques immobiliers**

#### **AMIANTE :**

Il a été établi par DIAM Co CEBI le 23 novembre 2011 un état constatant l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état est annexé.

#### **PLOMB :**

Aucun constat de risque d'exposition au plomb n'a été effectué.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Il a été établi par DIAM Co CEBI le 23 novembre 2011 un diagnostic de performance énergétique. Ce rapport 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 :**

Il a été édité le 24 mars 2023 un Etat des risques et pollutions. Ce rapport 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 activités (boutiques éphémères, évènements, réunions...) accueillies dans les locaux et devra tenir informé en temps réel le Propriétaire en précisant l'usage, la durée et les coordonnées des interlocuteurs en place.
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 mars 2025**.

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

## **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.

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 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**

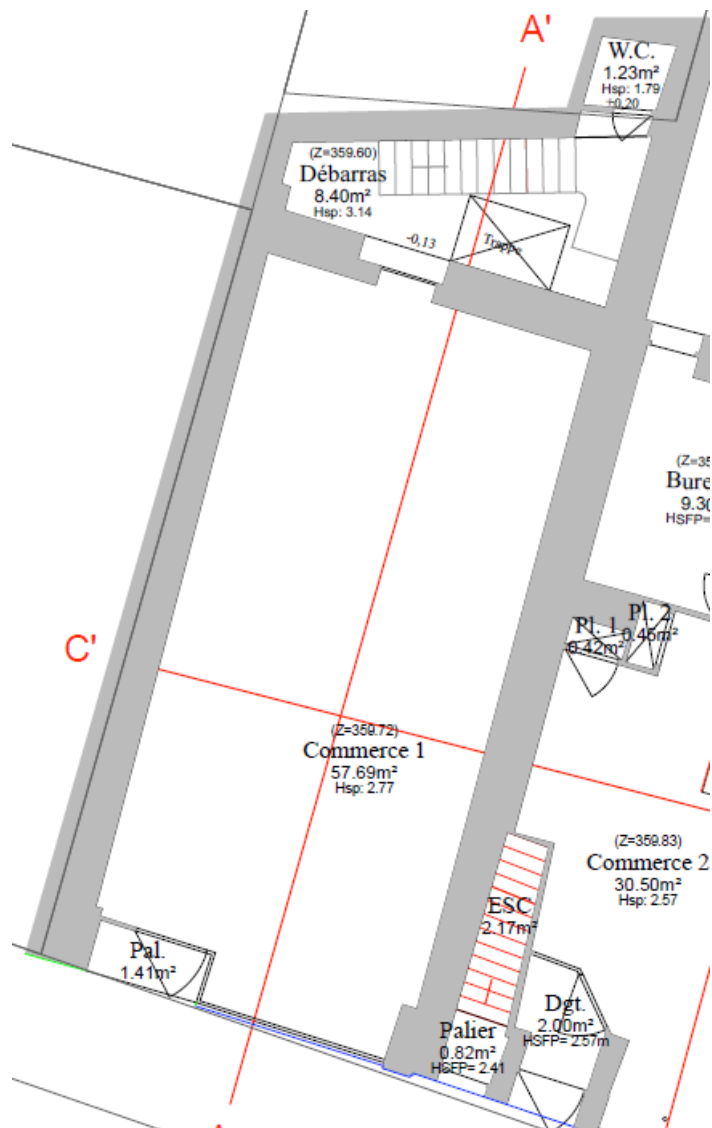
Représenté par Joseph PERRETON,  
Directeur Général de Cap Métropole

#### **L'Occupant**

Représenté par Axel DUGUA  
Maire de Saint-Chamond

## ANNEXE 1 : PLANS

RDC



## ANNEXE 2 : DIAGNOSTICS IMMOBILIERS