

Entre les soussignées :

La société SEQUANO Aménagement, société anonyme d'économie mixte, au capital de 9.726.252,00 €, dont le siège social est en l'Hôtel du Département de Seine-Saint-Denis à BOBIGNY (93000), 3 esplanade Jean Moulin, et les bureaux Immeuble Carré Piazza au 15/17 Promenade Jean Rostand BP 95 - 93022 BOBIGNY CEDEX, représentée par Madame Isabelle VALLENTIN, sa Directrice Générale, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 07 Février 2012,

Ci-après dénommée : "LE PROPRIETAIRE" ou « SEQUANO Aménagement »

D'une part

Et

Ci-après dénommée : "L'OCCUPANT" ou « l'association XXX »

D'autre part

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Aux termes d'une délibération numéro xxxx du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Est Ensemble en date du xxxx 2015 transmise en préfecture le xx/xx/xxxx, il a été engagé.....

Dans le cadre de la réalisation de cette opération, SEQUANO Aménagement a acquis les biens immobiliers, sis xxxxx. SEQUANO Aménagement a réalisé les travaux de démolition autorisés dans le cadre du permis de démolir n° xxxxx délivré en date du xxxxx.

L'association XXXX ayant exprimé le souhait d'occuper à titre précaire et temporaire une partie desdits terrains pour xxxxxxx sur la ZAC de xxxxx, les parties se sont rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire, aucunement régie par les dispositions du Décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L145-1 et L145-60 du Code de Commerce ou non codifiées.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention des parties et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le PROPRIETAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte la jouissance du terrain ci-après désigné à l'article 1.

Les parties déclarent être pleinement informées de ce que la présente convention, qui ne constitue pas un contrat de bail mais une simple convention d'occupation précaire, n'est en aucun cas régie par les dispositions du décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce ou non codifiées. L'OCCUPANT reconnaît en particulier avoir pleine connaissance de ce qu'il ne peut bénéficier d'aucun droit à indemnité, ni de façon générale, revendiquer le bénéfice d'une quelconque propriété commerciale.

Article 1 - Désignation du terrain donné en jouissance

Ainsi qu'il a été précédemment exposé, SEQUANO Aménagement est propriétaire d'un terrain non-bâti sis xxxxx à xxxx figurant au cadastre sous les sections xxxxx.

Le plan correspondant au terrain est annexé à la présente et contresigné par les parties (cf. annexe x).

L'OCCUPANT déclare bien connaître le terrain, objet de la présente convention, pour l'avoir visité sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tel qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte.

Le PROPRIETAIRE concède, à titre précaire et temporaire, à l'OCCUPANT qui accepte, la jouissance de ce terrain selon l'emprise définie à l'annexe 2 pour l'installation d'une serre-tunnel plastique d'environ 50 m², d'une cabane de rangement d'équipement de 3-4 m², d'une mini-serre solaire d'environ 1 m² et les accès et circulations correspondantes, pour mener une activité d'agriculture expérimentale aux conditions explicitées ci-dessous :

Le PROPRIETAIRE signale la présence d'un piézomètre implanté sur la partie avant du terrain (cf annexe 2).

Article 2 - Durée et clause de précarité

2.1 - Élément de précarité

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire en raison de l'opération d'aménagement confiée à SEQUANO Aménagement. Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut des locations professionnelles ni du statut des locations commerciales. L'OCCUPANT s'interdit de transférer les droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient, ou de consentir une sous-location même partielle ni une domiciliation.

Il reconnaît ne pouvoir bénéficier d'aucun droit au maintien dans les lieux.

2.2 - Durée de la convention précaire

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme de x mois à compter du xx/xx 2015.

Pendant toute la durée de la convention, le PROPRIETAIRE pourra notifier à L'OCCUPANT un congé pour libérer les lieux, sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

De même, l'OCCUPANT pourra à tout moment, notifier au PROPRIETAIRE son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de 2 mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

De convention expresse entre les parties, il est rappelé que la présente convention est exclue du champ d'application des articles L.145 et suivants du Code de Commerce et du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger.

Toutefois, l'OCCUPANT déclare être parfaitement informé que SEQUANO Aménagement pourra mettre fin à la présente convention sans que l'OCCUPANT ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle le PROPRIETAIRE n'aurait pas consenti la présente convention en raison du projet d'aménagement de la ZAC de l'Horloge.

Article 3 - Conditions de mise à disposition

L'OCCUPANT prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, et notamment dans son état environnemental actuel sans recours contre le PROPRIETAIRE. L'accès à la parcelle se fera par xxxxxx.

Le PROPRIETAIRE s'assurera du raccordement à xxxxxx de la parcelle.

Avant l'entrée dans les lieux et au départ de l'OCCUPANT, il sera établi contradictoirement entre l'OCCUPANT et le PROPRIETAIRE un état des lieux. En l'absence d'état des lieux, l'OCCUPANT est présumé avoir reçu le terrain en parfait état d'entretien et de réparations de toutes sortes.

En cas de contestation ou d'absence de l'occupant, l'état des lieux pourra être établi par huissier, les frais de constat étant supportés par moitié par les deux parties.

L'OCCUPANT prendra à sa charge tous travaux de remise en état et toutes dépenses en résultant.

Il est précisé, que le coût de ces travaux est à la charge exclusive de l'OCCUPANT, et qu'ils n'ouvriront lieu à aucun dédommagement de la part du PROPRIETAIRE à l'issue de la présente, étant ici rappelé que l'occupation du terrain est de nature précaire et révocable à tout moment.

Le terrain mis à disposition de l'OCCUPANT est à usage exclusif de l'association XXX pour une activité de xxxxxxxx.

Les installations comprendront xxxxxxxx.

Le PROPRIETAIRE informe l'OCCUPANT que ce terrain est mis à disposition pour un usage exclusif de xxxxxxxx.

L'OCCUPANT est autorisé à xxxxxxxx.

Il est rappelé à l'OCCUPANT, qui s'engage, de prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité du PROPRIETAIRE et des voisins.

L'OCCUPANT devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, y compris visuel. Aucun stockage ne pourra dépasser la hauteur du bardage mis en place par l'occupant en limite de propriété.

Le PROPRIETAIRE se réserve la faculté d'établir une ou plusieurs conventions d'occupation précaire sur la surface restante des parcelles cadastrées section xxxxx affectée à d'autres usages au bénéfice de partenaires publics ou privés. L'OCCUPANT ne saurait se prévaloir de la présente convention pour s'opposer aux dites conventions d'occupation précaire.

A ce titre, l'OCCUPANT est informé que le terrain désigné à l'article 1, fait également l'objet d'une convention d'occupation précaire au profit de xxxx pour la présence de xxxx.

Article 4 – Obligations de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront et entretenir continuellement en bon état d'entretien et

de nettoyage le terrain, selon l'emprise définie sur le plan d'implantation sur site à l'annexe x, et son portail d'accès.

- Installer xxxx.
- Se conformer aux installations hors-sol décrites ci-après : xxxxxx.
- Se conformer à l'interdiction de xxxxx.
- Ne pas détruire, déplacer ou obstruer le piézomètre implanté sur le terrain. Ne pas effectuer de pompage à partir du piézomètre. Laisser cette installation accessible pour les prélèvements effectués par les techniciens mandatés par le PROPRIETAIRE ou ses représentants.
- Recevoir sur le site toute personne de la Ville, de la Communauté d'Agglomération Est-Ensemble, de la société Séquano Aménagement, de services ou associations désignés par elles, ou encore de grand public pour présenter son activité sur la base de xxx rencontres par mois.
- Préserver le terrain de toute pénétration étrangère au moyen des installations existantes (murs, portail, grilles).
- Restituer au moment de la fin de la convention précaire d'occupation le terrain, le portail et le mur en limite de propriété tels qu'ils étaient lors de la signature de ladite convention (cf. procès-verbal d'état des lieux comprenant des photographies en annexe x).
- Prendre à sa charge les travaux, aménagements, ou modifications prescrits par les autorités administratives, ou par les règlements en vigueur, notamment les travaux de mise ou de remise aux normes, ou encore les travaux rendus nécessaires en raison de son activité quelle que soit leur nature.
- Prendre toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins, à l'entretien, au bon aspect et à la bonne tenue du terrain.
- Se pourvoir, à ses frais d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par les réglementations du centre ou de la ville.
- Faire assurer contre l'incendie et toutes explosions, son mobilier, matériel et marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, acquitter exactement les primes et justifier du paiement à toute réquisition du PROPRIETAIRE.
- Les travaux, s'ils sont autorisés devront être exécutés dans les règles de l'art, sous la propre responsabilité de l'OCCUPANT, tous les frais entraînés par ces travaux étant supportés par l'OCCUPANT seul. Les modifications apportées resteront, en fin de convention, la propriété du PROPRIETAIRE si les parties trouvent un accord à cette fin. Dans le cas contraire, l'OCCUPANT remettra le terrain, le portail et le mur en limite de propriété tels qu'ils étaient lors de la signature de la convention d'occupation précaire. Les embellissements et améliorations que l'OCCUPANT pourra faire dans les lieux loués profiteront au PROPRIETAIRE sans indemnité de sa part à la fin de la présente quelle que soit la cause de cette fin, sauf renouvellement de celle-ci, et en cas de départ effectif de l'OCCUPANT.
- Ne causer, ni laisser causer dans les lieux loués aucun désordres, scandale ou abus de jouissance.
- Ne pouvoir réclamer au PROPRIETAIRE aucune indemnité ni diminution de redevance pour cas de force majeur, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité, ou de tout autre service collectif extérieur analogue, le PROPRIETAIRE n'étant pas tenu au surplus de prévenir l'OCCUPANT des interruptions.
- Laisser le PROPRIETAIRE, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour visiter et conserver le portail d'accès au terrain.

- Faire son affaire personnelle de la surveillance de ce terrain selon ses besoins.
- Ne pouvoir invoquer la responsabilité du PROPRIETAIRE en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers.

Article 5 – Obligation du PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE n'assumera aucuns travaux durant la présente Convention d' Occupation Précaire.

Le PROPRIETAIRE s'assurera et prendra à sa charge le raccordement à xxxx de la parcelle.

Article 6 - Renonciation à indemnité

L'OCCUPANT renonce dès à présent et pour l'avenir à réclamer toutes indemnités notamment :

- une indemnité pour les travaux qu'il aura effectués,
- une indemnité d'éviction, les parties rappelant que la convention n'est pas soumise au décret du 30 septembre 1953 codifié aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Article 7 - Cession - Sous-location

7.1. - Cession

L'OCCUPANT ne pourra céder en tout ou partie aucun droit d'occupation consécutivement à la présente autorisation.

7.2. - Sous-location

L'OCCUPANT ne pourra sous-louer, même partiellement, le bien objet de la présente convention.

Article 8 - Visite des lieux

Pendant la durée de la présente convention, l'OCCUPANT devra laisser le PROPRIETAIRE, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le PROPRIETAIRE au moins 48 heures à l'avance.

Article 9 - Contributions et charges diverses

L'OCCUPANT acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujetti, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti en sa qualité d'occupant du terrain objet des présentes.

Il devra justifier du paiement au PROPRIETAIRE à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'OCCUPANT devra également satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement et dont les locataires et occupants réguliers sont ordinairement tenus, de manière que le PROPRIETAIRE ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Les conditions exprimées au présent article sont déterminantes pour le PROPRIETAIRE.

Article 10 – Assurances

L'OCCUPANT est tenu de souscrire les assurances nécessaires couvrant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, dégâts des eaux, dommages électriques, vol par effraction affectant le contenu du terrain occupé (stocks, matériels et autres objets mobiliers) dont il est le propriétaire ou dont il a la garde, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

Chaque partie renonce à tout recours qu'elles seraient fondées à exercer à l'encontre de l'autre partie et de ses assureurs en cas de réalisation de l'un des événements envisagés ci-dessus.

L'OCCUPANT s'engage à garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers du fait des activités exercées sur le terrain.

L'OCCUPANT devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la présente convention et justifier du paiement des primes à toute réquisition du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au PROPRIETAIRE.

De plus, l'OCCUPANT s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers par le fait de son exploitation.

Article 11 - Règlements de ville et de police

L'OCCUPANT devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires et occupants réguliers sont et pourront être tenus.

Article 12 - Redevance

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par l'OCCUPANT et du caractère précaire et révocable de la convention, cette dernière est consentie à l'euro symbolique.

Article 13 – Dépôt de garantie

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par l'OCCUPANT et du caractère précaire et révocable de la convention, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

Article 14 - Charges et prestations

L'OCCUPANT supportera toute contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires.

Article 15 - Extinction de la convention

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, un mois après une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le PROPRIETAIRE de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au PROPRIETAIRE, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où l'OCCUPANT se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

L'OCCUPANT supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le PROPRIETAIRE aura exposés.

Article 16 - Enregistrement

L'enregistrement du présent contrat n'étant pas obligatoire, si l'une des parties venait à le demander, les frais seraient supportés par elle.

Article 17 - Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 18 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT élisent domicile en leurs bureaux et sièges sociaux respectifs.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour le PROPRIETAIRE

Pour l'OCCUPANT

Annexes :