

CONVENTION D’OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignées:

La [Nom propriétaire], [société anonyme d’économie mixte/SARL/SAS etc...], au capital de [XXXX] €, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de XXXX sous le numéro RCS XXXXX, dont le siège social est [ADRESSE], représentée par [Madame/Monsieur XXXX], [son/ sa Directrice Générale / Président], autorisé/autorisée à signer en vertu de [XXXX],

Ci-après dénommée : "LE PROPRIETAIRE" ou « NOM »

D’une part

Et

[Nom association ou Structure],

Ci-après dénommée : "L'OCCUPANT" ou « NOM »

D’autre part

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le temps de la transformation de la ville est un temps long. Quand des terrains et espaces se trouvent libérés, plusieurs années sont nécessaires pour imaginer, financer et construire les projets.

Dans cette intervalle, Est Ensemble suscite, à travers son dispositif TempO', l'expression d'initiatives originales et porteuses de sens.

Aussi, depuis 2015, l'Etablissement public territorial Est Ensemble mène une démarche favorisant l'émergence de projets d'activations temporaires d'espaces avec peu ou pas d'usages et en attente de projets d'aménagement.

Au travers de cette politique publique d'urbanisme transitoire, plusieurs objectifs sont visés :

- reconquérir et faire vivre le territoire le temps des transformations ;
- optimiser un foncier rare en attente d'un devenir par l'utilisation d'espaces, de terrains nus et de bâtis vacants ;
- aménager autrement le territoire en ayant recours à la préfiguration et au transitoire qui ouvre un entre-deux propice aux rencontres, découvertes et un espace de dialogue sur le devenir du quartier ;
- faire connaître le territoire et changer le regard sur celui-ci.

NOM PROPRIETAIRE est propriétaire du terrain/site/local sis au XXXX.

L'association/structure XXXX ayant exprimé le souhait d'occuper à titre précaire et temporaire une partie des dits terrains/site/local pour NATURE DU PROJET sur la ZAC de xxxxx / sur le PRU de xxxxx ou sur la commune de XXXX, 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 ni un contrat de bail commercial au sens de l'article L 145-1 et suivants du code du commerce, ni un bail dérogatoire conclu mais d'une simple convention d'occupation précaire, et 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, ni invoquer un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux (article L 221-1 du code de l'urbanisme).

Article 1 - Désignation du site donné en jouissance

Ainsi qu'il a été précédemment exposé, NOM PROPRIETAIRE est propriétaire d'un site non-bâti/bâti sis xxxxx à xxxx figurant au cadastre sous les sections xxxxx.

Le plan correspondant au terrain/espace/local/bien est annexé à la présente et contresigné par les parties (cf. annexe **X X**).

L'OCCUPANT déclare bien connaître le terrain/espace/local/bien, 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/espace/local/bien selon l'emprise définie à l'annexe XX pour l'installation de XXX, pour mener une activité XXX aux conditions explicitées ci-dessous :

- XXX
- XXX
- ...

Le PROPRIETAIRE signale la présence **XXX** (cf annexe **XX**).

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 / renouvellement urbain/ projet confiée à NOM SOCIETE/AMENAGEUR. 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-utilisation même partielle ni une domiciliation.

2.2 - Durée de la convention précaire

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée ferme de **XX** mois à compter du **XX/XX 20XX** ou à compter de la date de signature [à adapter au cas par cas].

Elle est renouvelable par tacite reconduction. Le non renouvellement de la convention doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant la date d'échéance de la convention. [à adapter au cas par cas].

Toutefois, la durée de la convention ne pourra en aucun cas excéder date de travaux [à adapter au cas par cas].

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 le PROPRIETAIRE 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 XXXX / du PRU de XXXXX ou de l'espace XXX sur la commune de XXXX.

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 au site se fera par xxxxxx.

Le PROPRIETAIRE s'assurera du raccordement à XXX du site.

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 site 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 site mis à disposition de l'OCCUPANT est à usage exclusif de l'association/structure XXX pour une activité de XXX.

Les installations comprendront XXX.

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

L'OCCUPANT est autorisé à XXX.

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, les règles de sécurité fixées par la législation en vigueur concernant les établissements recevant du public (ERP) 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 site/terrain/local/bien désigné à l'article 1, fait également l'objet d'une convention d'occupation précaire au profit de xxxx pour la présence de xxxx. [le cas échéant]

Pour terrain ou espace nu, possibilité de préciser les éléments suivants :

Le PROPRIETAIRE rappelle que l'utilisation du sol et sous-sol par le preneur est interdite, ne connaissant pas à ce jour, le niveau de pollution éventuelle du terrain.

Par mesure de sécurité, aucune utilisation de la terre ou du sol ayant à destination le jardinage ou autre activité ne devra être réalisée par le preneur. Toute culture devra se faire dans des espaces indépendants du sol du terrain. Aucune marchandise destinée à cette culture ne devra être entreposée directement sur les sols.

Le PROPRIETAIRE ne sera en aucun cas responsable de l'utilisation du sol ou des terres par l'OCCUPANT.

Il est interdit de déverser toute forme de produits polluant sur ou sous le terrain.

En cas de non-respect de cette interdiction, la convention sera résiliée de plein droit après constat et les frais de dépollution seront facturés au preneur.

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 de réparation, d'entretien et de nettoyage le terrain/local/site, selon l'emprise définie sur le plan d'implantation sur site à l'annexe **XX**, et son portail d'accès.
- Installer XXX.
- Se conformer aux installations hors-sol décrites ci-après : XXX
- Se conformer à l'interdiction de XXX.
- Ne pas détruire, déplacer ou obstruer XXX. ex : piézomètre implanté sur le terrain = possibilité de caractériser ensuite « ne pas effectuer de pompage....
- Recevoir sur le site toute personne de la Ville, de l'Etablissement public territorial Est-Ensemble, de la NOM PROPRIETAIRE, 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/site/local 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 XXX tels qu'ils étaient lors de la signature de ladite convention (cf. procès-verbal d'état des lieux comprenant des photographies en annexe **XX**).
- 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.

- 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. XXX [à voir au cas par cas].

Dans le cas contraire, l'OCCUPANT remettra le terrain, le portail et le mur en limite de propriété XXX 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 occupés aucun désordres, scandale ou abus de jouissance.

- Ne pouvoir réclamer au PROPRIETAIRE aucune indemnité ni diminution de redevance pour cas de force majeure, 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/site/local 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 XXX du site/local/terrain.

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-utilisation

7.1. - Cession

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

7.2. - Sous-utilisation

L'OCCUPANT ne pourra sous-utiliser, même partiellement et à titre gratuit, le bien objet de la présente convention. [à adapter au cas par cas]

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 assujéti, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti 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.

L'OCCUPANT fera également garantir l'ensemble des risques résultant de son activité notamment en cas de dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement du fait de l'usage de ses biens, aménagements ou installations de son fait, du fait de ses préposés, du fait de ses clients ou de tout tiers pour son compte.

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 remettre la copie des attestations d'assurance au propriétaire le jour de la signature de la présente convention, puis, chaque années tant que la convention est en vigueur.

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.

L'OCCUPANT devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux.

L'occupation du terrain/site/local mis à disposition s'effectuera sous l'entière responsabilité de l'OCCUPANT. Le PROPRIETAIRE se dégage de toute responsabilité en cas d'utilisation du terrain non prévue par la présente convention.

Par ailleurs, le PROPRIETAIRE ne pourra être tenu responsable en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux commis sur le terrain/site/local mis à disposition.

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. [à adapter au cas par cas]

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 - Résiliation

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.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment et pour tout motif par l'une ou l'autre des parties. La résiliation prendra effet 3 mois après la date de réception de la demande de résiliation notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les mêmes conditions, il pourra être mis fin à l'occupation des lieux de façon anticipée en cas de non-respect des conditions fixées par la présente convention.

La présente autorisation ne constituant ni un bail commercial, ni un bail dérogatoire, l'occupant ne pourra bénéficier d'aucune indemnité ni d'aucun droit au maintien dans les lieux au moment de la résiliation ou de l'expiration de la convention.

Article 15 - 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 16 - 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 17 - 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.

Article 18 - Litige

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation de la juridiction compétente.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

Pour le PROPRIETAIRE

Pour l'OCCUPANT

Annexes :

XXX