

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE LOCAUX COMMERCIAUX / LOCAUX D'ACTIVITE
--

Entre les soussignés :

La ville de Sceaux, ayant son siège 122 rue Houdan, 92330 Sceaux, représentée par son maire en exercice, M. Philippe Laurent, habilité à cet effet par délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommée « le propriétaire »,

D' une part,

Et

L'association Les Gémeaux, Scène nationale, ayant son siège 49, avenue Georges-Clemenceau, 92330 Sceaux, représentée par son président en exercice, M. Bruno Patino,

Ci-après dénommé « l'occupant»

D'autre part,

Ci-après ensemble dénommés « les Parties »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Précarité liée à la situation particulière de l'immeuble :

La ville de Sceaux a acquis l'immeuble sis 71 rue Houdan dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de la place de Gaulle. Le local commercial est désormais vacant.

Compte-tenu du projet d'aménagement du quartier dans lequel se situe le bien, la Ville ne peut pas assurer à l'association une durée déterminée de la convention d'occupation du local, celle-ci devant prendre fin au plus tard une fois que le projet sera sur le point d'entrer dans une phase opérationnelle.

Dans l'attente de sa démolition, et afin d'éviter les occupations illicites, il est opportun de pouvoir maintenir une activité dans les murs.

Besoins de l'association Les Gémeaux :

La scène nationale Les Gémeaux programme des travaux du 12 juin au 19 novembre 2023 de rénovation complète des halls du théâtre et espaces de circulation du public. Cette rénovation a pour objectif d'offrir de nouvelles et meilleures conditions d'accueil aux spectateurs. La rénovation portera sur les halls du rez-de-chaussée et de l'espace d'accueil en sous-sol et du premier étage. Cette rénovation comprendra les sols, plafonds et parois, la signalétique, les mobiliers, l'électricité, l'éclairage, la sonorisation, le traitement phonique et thermique.

S'il n'y a pas de spectacles proposés au public durant cette période, il demeure nécessaire pour les Gémeaux de pouvoir disposer d'un lieu pour accueillir une billetterie éphémère durant les travaux en vue de la saison 2023-2024.

Les Gémeaux ont sollicité la Ville quant à la recherche et à la mise à disposition d'un local servant de billetterie éphémère mais servant également pour accueillir entre 3 et 7 salariés du théâtre dans le cas où les travaux seraient particulièrement bruyants durant cette période.

En conséquence, compte-tenu des circonstances particulières indiquées ci-dessus, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Le propriétaire consent à l'occupant qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis 71 rue Houdan à Sceaux,

Article 2 - DESIGNATION

Les locaux objets de la présente convention sont situés à Sceaux et comprennent :

Un local commercial auquel est rattaché un appartement, décliné comme suit :

- au rez-de-chaussée : boutique comprenant deux bureaux et un placard,
- au premier étage, accès par escalier intérieur à la boutique : quatre pièces principales et WC.

Ainsi que lesdits locaux existent, l'occupant déclarant en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités (ou pour les avoir déjà occupés).

Article 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés à l'occupant et sera annexé à la présente convention.

À l'expiration de la présente convention, un état des lieux de sortie sera dressé lors de la restitution des clés par l'occupant.

Article 4 - DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de huit (8) mois. Elle prendra effet à compter du 1^{er} avril 2023 pour se terminer le 30 novembre 2023.

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention à tout moment moyennant un préavis de un (1) mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle est renouvelable expressément par le propriétaire pour une durée de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'occupant avant le 31 octobre 2023.

Article 5 - DESTINATION DES LIEUX

L'occupant est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

- accueil du public au rez-de-chaussée pour renseignements et vente de billets,
- travail administratif pour le personnel salarié de l'occupant,

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

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions 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 est autorisé à réaliser des travaux de remise en état et de remise aux normes pour pouvoir y accueillir le public et des salariés. Ces travaux seront réalisés à la charge de l'occupant et non à celle du propriétaire, en amont de la période d'ouverture au public de ce local.

4° Le local étant situé en site patrimonial remarquable (SPR), l'occupant, s'il prévoit une enseigne, devra déposer un projet et une autorisation préalable d'enseigne, en tenant compte des délais d'instruction.

5° 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.

6° Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- 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 ;
- en cas d'accident pouvant survenir dans les locaux ;
- dans le cas où les locaux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

7° 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 ne pouvant en aucun cas être recherchée.

8° L'occupant devra laisser permettre aux services du propriétaire, ou aux sociétés mandatées par le propriétaire pour réaliser toutes études, d'accéder librement aux locaux, sous réserve d'en avoir été informé 48 heures à l'avance par téléphone et/ou courrier et/ou courriel.

Article 7 - ASSURANCE

L'occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, 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 demande du propriétaire.

L'attestation d'assurance devra être adressée par l'occupant au propriétaire à la signature de la convention.

Article 8 – CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. L'occupant devra donc occuper personnellement les locaux. Il s'interdit de mettre les locaux à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

Article 9 - INDEMNITE D'OCCUPATION

- La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit.
- L'occupant fera cependant son affaire du règlement de ses consommations de fluides. Il procédera pour ce faire à la mise en service des compteurs à son propre nom et s'acquittera des factures adressées.
- L'occupant fera son affaire de frais de copropriété, au prorata de la durée de la mise à disposition des locaux.

Article 10 – DEPOT DE GARANTIE

Sans objet.

Article 11 - RESILIATION

La présente convention sera résiliée de plein droit par le propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :

- dissolution de l'association,
- cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit, de l'exercice de l'activité prévue dans les locaux objets de la présente convention,
- changement d'affectation ou utilisation différente, même provisoire des locaux, sauf accord express du propriétaire,
- non-respect des dispositions de la présente convention
- si les locaux mis à disposition venaient à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention d'occupation sera résiliée de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie, sans préjudice pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

La résiliation sera effective un mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception par l'occupant, et à défaut par remise par huissier.

Article 12 - FIN DE L'OCCUPATION

Un état des lieux de sortie, auquel l'occupant devra impérativement être présent, sera réalisé le jour de la remise des clés.

Sauf accord du propriétaire, et en application de l'article 6-3°, les locaux devront être restitués au propriétaire dans leur état initial.

Les travaux de remise aux normes et d'embellissement des locaux ne pourront en aucun cas ouvrir droit à une indemnisation au profit de l'occupant.

À la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause, de la présente convention, l'occupant devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée.

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 compétent et serait redevable d'une indemnité fixée par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

Article 13 - FRAIS

Les frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge de l'occupant qui s'y oblige.

Article 14 – REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés résultant de l'exécution de la présente convention, qui ne pourront pas faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à l'interprétation de la juridiction compétente.

Fait à Sceaux, le

En deux exemplaires

Pour le propriétaire
Le maire

Pour l'occupant
Le président

Philippe LAURENT

Bruno PATINO

Annexes

Documents	Obligatoire		Obtenu
	Oui	Non	
Etat des lieux	X		

Documents de gestion interne :

- fiche cadastrale (extrait de l'atelier fiscal)