

**BUREAU METROPOLITAIN DU
MARDI 5 SEPTEMBRE 2023**

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 17 QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
14	0	3
OBJET DE LA DECISION N° 23/377 CONVENTION DE MANDAT ENTRE L'EPF PACA ET LA METROPOLE TPM EN VUE DE LA PASSATION DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DANS LE CADRE DES CONVENTIONS D'INTERVENTION FONCIERE EPF / METROPOLE - AUTORISATION DE SIGNATURE		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITTERANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Robert BENEVENTI, Mme Nathalie BICAIS, M. Robert CAVANNA, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Arnaud LATIL, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Ange MUSSO, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS.

ABSENTS :

M. Christian SIMON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/377

BUREAU DU 5 SEPTEMBRE 2023

**O B J E T : CONVENTION DE MANDAT ENTRE L'EPF PACA ET LA
METROPOLE TPM EN VUE DE LA PASSATION DE
CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DANS LE
CADRE DES CONVENTIONS D'INTERVENTION
FONCIERE EPF / METROPOLE - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la délibération n°17/12/272 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée en date du 19 décembre 2017 approuvant les modalités de transfert à la Métropole Toulon Provence Méditerranée des conventions foncières existantes au 31/12/2017 entre les communes de la Métropole TPM et l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA),

VU la délibération n°20/11/219 du Conseil Métropolitain en date du 10 novembre 2020 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Ollioules sur le site Geffrier,

VU la délibération n°21/12/411 du Conseil Métropolitain en date du 16 décembre 2021 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de La Seyne-sur-Mer sur le site du centre-ville périmètre NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain),

VU la délibération n°22/06/183 du Conseil Métropolitain en date du 28 juin 2022 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de La Seyne-sur-Mer sur le site des Mouissèques,

VU la délibération n°21/02/43 du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Six-Fours-les-Plages sur le site Condorcet,

VU la délibération n°22/03/56 du Conseil Métropolitain en date du 24 mars 2022 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Six-Fours-les-Plages sur le site Bouillibaye,

VU la délibération n°18/07/249 du Conseil Métropolitain en date du 19 juillet 2018 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Six-Fours-les-Plages sur le site Bucarin,

VU la délibération n°18/07/248 du Conseil Métropolitain en date du 19/07/2018 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Six-Fours-les-Plages sur le site Hoirs Nord,

VU la délibération n°20/11/217 du Conseil Métropolitain en date du 10 novembre 2020 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Six-Fours-les-Plages sur le site Hoirs Nord, portant sur la modification de l'enveloppe financière signée le 15/03/2021,

VU la délibération n°21/12/412 du Conseil Métropolitain en date du 16 décembre 2021 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Hyères-les-Palmiers sur le site des Rougières,

VU la délibération n°20/09/178 du Conseil Métropolitain en date du 30 septembre 2020 autorisant le Président à signer la convention d'intervention foncière tripartite entre la Métropole, l'EPF PACA et la commune de Hyères-les-Palmiers sur le site du Roubaud,

VU la convention de mandat en vue de la passation de conventions d'occupation précaire bipartite ci-annexée,

VU le modèle de conventions d'occupation précaire bipartite ci-annexé,

CONSIDERANT que certains biens vacants de l'EPF PACA remis en gestion à la Métropole par procès-verbal sont exposés à de nombreux risques (occupations illégales, intrusion, dégradation, incendie etc.),

CONSIDERANT que pour limiter ces situations, l'EPF PACA souhaite autoriser la Métropole à signer des conventions d'occupation précaire et à sécuriser les biens,

CONSIDERANT que ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à la Métropole et pourront prendre fin avant la durée effective des 5 ans de la convention si le projet est réalisé,

CONSIDERANT qu'il convient de délibérer en vue d'autoriser la signature de la convention de mandat entre la Métropole Toulon Provence Méditerranée et l'EPF PACA en vue de la passation des conventions d'occupation précaire bipartite, et ce en fonction de la durée des conventions d'intervention foncières susvisées,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ADOPTER l'exposé qui précède.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer avec l'EPF PACA la convention de mandat en vue de la passation de conventions d'occupation précaire bipartite et tous les actes qui en découlent.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

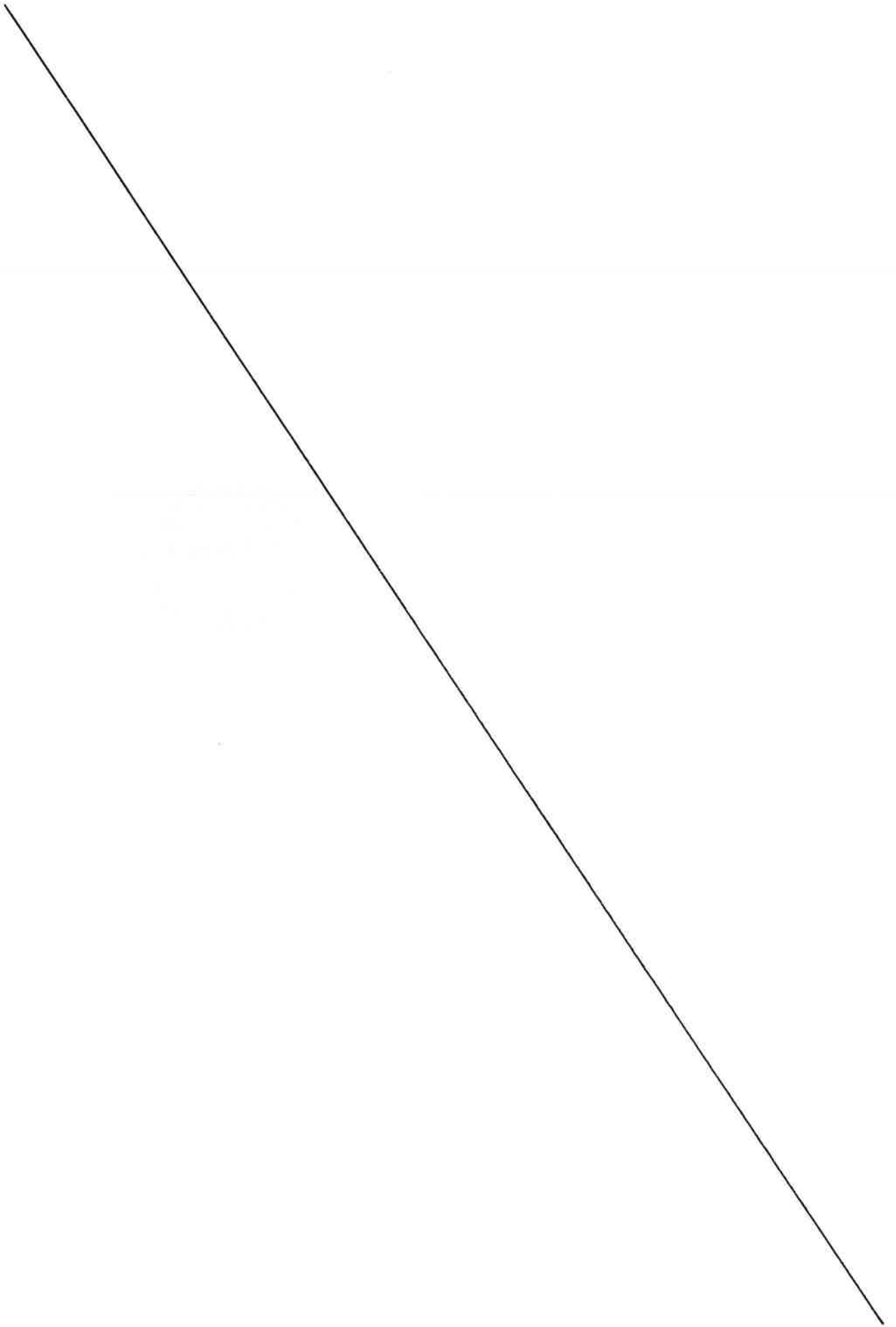
Fait à Toulon, le 5 septembre 2023

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR	14
CONTRE	0
ABSTENTION	0





**CONVENTION DE MANDAT ENTRE L'EPF ET LA METROPOLE TPM
EN VUE DE LA PASSATION DES CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
MANDAT COP BIPARTITE – Collectivité Occupant**

Entre les soussignés :

L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est à Marseille, Immeuble Le Noailles, 62/64 La Canebière, représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, fonctions auxquelles elle a été nommée par arrêté du 15 juillet 2013 **et dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018, représentée par Monsieur Charles Chardon, Directeur Général Adjoint Ressources de l'EPF, lui-même représenté par Monsieur Ali TOUAGUINE, Responsable du Pôle Patrimoine, de la Gestion locative et des Moyens Généraux, dûment habilité à signer la présente convention, »**

Ci-après dénommé « EPF »

d'une part,

ET

La METROPOLE TPM, domiciliée en l'hôtel de Ville, représentée par son Président en exercice, dûment habilité à signer la présente convention de mandat,

Ci-après désigné par « le MANDATAIRE »

d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques.

Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

La METROPOLE TPM et l'EPF ont signé plusieurs conventions d'intervention foncière.

Au titre de ces conventions d'intervention foncière, l'EPF a acquis et est en cours d'acquisition des immeubles situés au sein des sites désignés par lesdites conventions.

Les biens vacants portés par l'EPF sont exposés à de nombreux risques tels que les occupations illégales, intrusions à répétition avec dégradation, incendie, etc.

Pour limiter ces risques, les sites acquis par l'EPF sont donc proposés à la location pour leur sécurisation par le biais de la conclusion de Conventions d'occupation précaire.

Outre les dispositions contractuelles particulières convenues ci-dessus, le présent mandat est soumis à l'article 40 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, et au décret n°2016-544 du 3 mai 2016 portant dispositions relatives aux conventions de mandat conclues par les établissements publics et les groupements d'intérêt public nationaux, et les autorités publiques indépendantes avec les tiers.

ARTICLE I – Objet du présent mandat

Le présent mandat a pour objet d'autoriser la METROPOLE TPM à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer les conventions d'occupation précaire.

ARTICLE II - Nature des biens sur lesquelles porte le mandat

En application des Conventions d'intervention foncière susmentionnées, de l'annexe de gestion courante des biens et des procès-verbaux de remise en gestion la METROPOLE TPM est devenue gardienne et gestionnaire de biens pour le compte de l'EPF.

Le présent mandat porte sur tous les biens dont la gestion et la garde ont été déléguées à la METROPOLE TPM dans le cadre des Conventions précitées.

ARTICLE III – Nature de l'activité autorisée par les Conventions d'occupation précaire

Les biens mis à disposition peuvent être soit des locaux (bureaux, entrepôts, commerces), soit des terrains nuls, soit des logements à usage d'habitation.

L'activité qui sera accueillie au sein des locaux ne devra impliquer la réception d'un public.

L'occupation projetée doit être en adéquation avec l'activité des avoisinants et ne pas gêner les riverains. Il est précisé que l'occupation ne doit pas emporter de la domanialité publique.

ARTICLE IV – Durée du mandat

La durée du mandat est identique à celle des Conventions d'intervention foncière signées entre l'EPF et la METROPOLE TPM.

Dans l'hypothèse où des avenants prolongeraient la durée des conventions d'intervention foncière, la validité du présent mandat sera prolongée de fait pour la même durée.

ARTICLE V – Obligations du mandataire

Le mandataire a l'obligation de conclure les conventions d'occupation précaire en utilisant le modèle annexé aux présentes.

Le préambule de la Convention d'occupation précaire devra citer le présent mandat afin de justifier de la capacité à agir de La METROPOLE TPM.

La COMMUNE ne pourra conclure de Convention d'occupation précaire à **titre gratuit, à l'euro symbolique ou pour un loyer dérisoire.**

Le montant de la redevance devra être calculé selon le prix de référence de location du marché immobilier avoisinant, avec un abattement de **40% à 80% du loyer de référence en fonction de l'état général du bien, les travaux à prévoir, le type d'occupant. Il est à noter que l'abattement de 80% n'est réservé qu'aux associations, hébergements d'urgence, terrains nus.**

Ces conventions d'occupation précaire pourront être conclues à compter de la remise en gestion du bien à La METROPOLE, et prendront fin à tout moment lors de la réalisation de l'un des motifs de précarité suivants :

- Démolition de l'immeuble ;
- Démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du bien à un opérateur ou à la collectivité ;
- Dénonciation de la convention d'occupation précaire par l'EPF à terme ou de façon anticipée mais en respectant un délai de prévenance de 3 mois sous réserve d'un motif légitime de précarité ;

Ces conventions d'occupation précaire ne sont pas soumises aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il est essentiel de respecter les modalités de calcul de la redevance d'occupation – si cette dernière venait à être trop élevée, il y aurait alors un risque fort de requalification en bail d'habitation de 6 ans ou en bail commercial de 9 ans.

Par conséquent, la METROPOLE TPM ne pourra garantir à l'occupant une durée déterminée ni lui garantir un droit au maintien dans les lieux ni lui concéder un droit au renouvellement.

Toute signature d'une convention d'occupation précaire devra être adressée dans les sept (7) jours de la signature des deux parties à l'EPF, en envoyant un courriel / courrier à l'attention du coordonnateur technique de l'EPF, à l'adresse suivante : Immeuble Le NOAILLES 62/64 LA CANEBIERE 13207 MARSEILLE.

La METROPOLE TPM devra informer l'EPF, dans les mêmes conditions que le paragraphe ci-dessus, dans les sept (7) jours dans le cas où un des événements suivants se produit :

- Non-règlement des redevances d'occupation précaire ;
- Congé de l'occupant ;
- Départ de l'occupant sans délai de prévenance ;
- Sinistre apparu sur le bien loué.

Il est rappelé que seul l'EPF est compétent pour mettre en œuvre les procédures juridiques relatives au contrat d'occupation (non libération des lieux, non-paiement des redevances d'occupation, etc.).

En cas de non-respect des dispositions financières relatées ci-dessus, le mandataire engagera sa responsabilité et en fera son affaire personnelle.

ARTICLE IV – Stipulations financières

La METROPOLE TPM encaissera directement à son profit les redevances d'occupation précaire et les charges récupérables.

La METROPOLE TPM supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, La METROPOLE TPM représentera l'EPF aux assemblées générales des copropriétaires.

Il est précisé ici que, les redevances d'occupation devront être appelées de manière **mensuelle, trimestrielle ou semestrielle**, à l'appréciation du gestionnaire.

Fait à MARSEILLE

Le 05/06/2023

P/ L'EPF PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
Le Responsable du Pôle Patrimoine, Gestion Locative et des Moyens Généraux

Ali TOUAGUINE

P/ La METROPOLE TPM



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part

ET

(...), représentée (...), domiciliée (...)

Ci-après dénommée « L'OCCUPANT »,

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :
--

L'Etablissement public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Dans cette perspective, il est nécessaire de préparer dès aujourd'hui les conditions foncières nécessaires à initier cette démarche de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF est missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, l'ensemble des biens nécessaires à l'opération.

(...) et l'EPF ont signé le (...) une convention d'intervention foncière sur le site (...).

Au titre de cette convention foncière, l'EPF a acquis (...), cadastré section (...) occupé par (...).

Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, la Collectivité peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire ledit bien.

La METROPOLE TPM (...) est gestionnaire de ce bien. En effet, par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF, propriétaire, a remis en gestion le bien susvisé au profit de la METROPOLE TPM (...).

L'occupant actuel, (...) a sollicité la METROPOLE TPM pour la mise en œuvre de la présente convention d'occupation précaire.

Il est rappelé que la METROPOLE TPM est autorisée à signer la présente convention d'occupation précaire bipartite activité sur le fondement du mandat signé le XXXX entre l'EPF et la METROPOLE. Ou conformément à l'annexe de remise en gestion courante adossée à la CIF (paragraphe sur le mandat COP bipartite Collectivité occupant).

Le mandat ou l'annexe de gestion courante des biens adossée à la CIF a pour objet d'autoriser la METROPOLE TPM à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer et à résilier les conventions d'occupation précaire de façon anticipée (délai de prévenance et motif légitime de précarité) ou à terme.

La présente convention d'occupation précaire est signée par la METROPOLE TPM en qualité de gardien et gestionnaire du bien pour le compte de l'EPF. Dès lors, elle sera le principal interlocuteur du bénéficiaire dans l'exécution de la convention d'occupation précaire.

Cette occupation est conclue à titre précaire et temporaire à compter du (...) et se terminera au plus tard le (...), ou avant cette date par la réalisation de l'un des motifs de précarité mentionnés ci-après.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'occupant une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du bien susvisé par le bénéficiaire.

CHAPITRE I — DESCRIPTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui accepte, un droit d'occupation à titre précaire, temporaire et révocable, au titre du bien lui appartenant ci-après désignés.

ARTICLE 2. – DESIGNATION

Le bien mis à disposition à titre précaire, se situe (...) sur la Commune de (...) et consiste en (...),

Le bien est mis à disposition tel qu'il existe et se comporte.

Les conditions de la convention et de la redevance d'occupation ont été fixées en tenant compte de cet état.

ARTICLE 3. – DUREE ET REGIME JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation précaire et révocable à compter du (...) jusqu'au (...) **maximum**.

La date d'échéance maximale emporte cessation de plein droit de la présente convention et de tous ses effets.

Il est expressément convenu entre les parties que le Propriétaire aura la faculté de mettre fin à tout moment à la présente convention, en cas de nécessité opérationnelle liée au projet à mettre en œuvre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter **un délai de prévenance de xxx mois**.

Autrement dit, il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention à tout moment moyennant le respect d'un délai de prévenance **de xxx mois** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. **Le Propriétaire devra justifier la reprise des lieux par la réalisation de l'un des motifs légitime de précarité sus-énoncés.**

La présente convention constitue une convention d'occupation précaire au sens de l'article L. 145-5-1 du code de commerce.

Conformément à l'article L. 145-5-1 du code de commerce, la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, ce que chaque partie aux présentes reconnaît et accepte expressément.

En conséquence, l'Occupant déclare être parfaitement informé et reconnaître n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur le bien et qu'il ne pourra pas invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux ou indemnité d'éviction.

L'Occupant déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de son occupation, ni bénéficier d'aucune indemnité au titre de la libération du bien, autre que celle stipulée ci-avant.

A l'expiration de la présente convention quelle qu'en soit la cause, l'Occupant s'engage à libérer le bien de toute occupation et de tout encombrement, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont situés le bien, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 4. – DESTINATION

L'Occupant devra occuper le bien par lui-même, paisiblement, et pour l'usage exclusif de (...), à l'exclusion de toute autre utilisation. L'utilisation de ce bien est réservée à l'Occupant uniquement.

ARTICLE 5. – ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque que ce soit pendant la durée de la convention, aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation du bien à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, ni aucune réduction de la redevance d'occupation de ce chef.

A ce titre, l'Occupant prendra en charge l'ensemble des travaux d'aménagement et de mise en conformité du bien, s'ils s'avèrent nécessaires.

Un état des lieux sera établi par les parties à l'entrée de l'Occupant. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si l'Occupant faisait défaut, le bien seront considérés comme ayant été mis à disposition en parfait état.

L'état des lieux sera réalisé par la Métropole en sa qualité de gestionnaire.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ le bien en bon état d'entretien et de réparation.

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties, en fin d'occupation, lors de la restitution des clés.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est conclue aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que l'Occupant s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de la redevance ci-après fixée, et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Propriétaire.

ARTICLE 6. – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'Occupant devra jouir du bien raisonnablement selon sa destination.

L'Occupant veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, par son fait.

Notamment, l'Occupant s'interdit de détenir des matières inflammables ou dangereuses.

Le Propriétaire ne pourra en aucune manière être recherché au sujet des troubles quelconques provoqués par l'Occupant.

Il s'oblige expressément à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires si le voisinage ou les autorités administratives.

Au cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du bien.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le bien et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Propriétaire, sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire sur le bien et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Propriétaire.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 7. – ENSEIGNE

L'Occupant devra requérir l'autorisation expresse et préalable du Propriétaire pour installer toute enseigne, écriteau ou affiche sur la façade, ladite installation ne pouvant, en tout état de cause et même en cas d'autorisation du Propriétaire, être effectuée qu'après l'obtention des éventuelles autorisations administratives.

ARTICLE 8. – MISE EN CONFORMITE

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du bien, tenant notamment à l'activité de l'Occupant et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par l'Occupant qui s'y oblige.

A ce titre, l'Occupant fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mise en conformité et aux normes, les transformations ou réparations quelconques, quelle qu'en soient la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités présentes ou futures.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Propriétaire ne puisse pas être recherchée.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage à faire effectuer dans le bien, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par les prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres actuellement en vigueur ou qui le deviendront et concernant, notamment, la sécurité et la santé des personnes.

ARTICLE 9. – ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'Occupant sera tenu d'effectuer dans le bien, pendant toute la durée de la convention d'occupation et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Il assumera également les remplacements d'éléments assimilables à ces réparations et consécutifs à un usage normal du bien et des équipements à usage privatif.

Seules demeurent à la charge du Propriétaire, les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

L'Occupant devra répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans le bien dont il a la jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.

L'Occupant sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'Occupant a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans le bien, soit dans d'autres parties du bien.

L'Occupant s'engage à prévenir immédiatement le Propriétaire de toutes dégradations qu'il constaterait dans le bien, entraînant des réparations à la charge du Propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du Propriétaire en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

A défaut d'exécution de tous travaux qui seraient nécessaires, le Propriétaire, sous réserve de prévenir l'Occupant 48h à l'avance, pourra se substituer à ce dernier après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le Propriétaire de se prévaloir de la carence de l'Occupant pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée.

ARTICLE 10. – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Travaux par l'Occupant

L'Occupant supportera la charge de tous les aménagements, transformations ou améliorations nécessités par l'exercice de son activité.

L'Occupant ne pourra effectuer dans le bien des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux d'aménagement ou tous travaux comportant démolition ou percement des murs, des poutres ou des planchers, installations de machinerie nécessitant un scellement, quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Propriétaire.

En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement

si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du bien à laquelle ils sont attachés.

A la fin de la présente convention, par avènement du terme maximal convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par l'Occupant resteront, sans indemnité, la propriété du Propriétaire, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans un bon état locatif. Il est toutefois précisé que l'Occupant pourra récupérer tous les éléments mobiliers de son concept à son départ des lieux qui pour leur part restent la propriété du Propriétaire, à la condition expresse, toutefois, qu'ils soient déménageables sans causer aucun dommage au bien.

Travaux par le Propriétaire

L'Occupant souffrira tous travaux qui pourront être exécutés dans l'Immeuble ou le bien, quelque gêne qu'ils lui causent et quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance d'occupation.

Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour l'Occupant.

L'occupant devra déposer à ses frais et sans délai :

- tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux ;
- lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, de façon générale, tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ARTICLE 11. – RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Propriétaire ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

L'Occupant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Propriétaire, et tous mandataires du Propriétaire, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, voie de fait et, plus généralement, de tout trouble apporté par des tiers dont l'Occupant pourrait être victime dans le bien,
- en cas de dégâts causés au bien et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- en cas d'accidents survenant dans le bien ou du fait du bien, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit des membres de l'association, soit du Propriétaire, soit des tiers, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de vice ou défaut du bien.

En outre, il est expressément convenu :

- que l'Occupant fera son affaire personnelle, sans recours contre le Propriétaire, de tous dégâts causés au bien par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'Occupant ne pourra rien réclamer au Propriétaire, tous les droits dudit Occupant étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

ARTICLE 12. – ASSURANCES

Assurances souscrites par l'OCCUPANT

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques de :

- incendie, explosion, foudre ;
- chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules identifiés,
- tempête, ouragan, cyclone, tornade, grêle, neige, fumée,
- grève, émeute, mouvement populaire, acte de terrorisme et de sabotage, attentats,
- détérioration immobilière en cas de vol ou vandalisme.

L'Occupant fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

L'Occupant devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Propriétaire et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance.

Assurance souscrite par le Propriétaire

Si l'activité exercée par l'Occupant entraînait, soit pour le Propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Occupant serait tenu à la fois d'indemniser le Propriétaire du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Renonciation à recours

L'Occupant et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Propriétaire et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance du bien, frais supplémentaires.

ARTICLE 13. – CESSION DE CONVENTION D'OCCUPATION ET SOUS- LOCATION

La présente autorisation d'occupation étant intuitu personae, aucune sous-location ou cession ne sera pas possible.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 14. – REDEVANCE D'OCCUPATION

Montant

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation mensuelle de (...) euros (... EUROS) hors taxes.

Cette somme sera à régler à la Métropole de (...) en qualité de gestionnaire du bien et au titre de la convention d'occupation précaire, de façon mensuelle.

Termes

L'Occupant s'oblige à payer la redevance d'occupation à la METROPOLE TPM au début de chaque mois.

ARTICLE 15. – DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

CHAPITRE IV – FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 16. – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance de redevance d'occupation ou de tout rappel de redevance consécutif à une augmentation de celle-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes, impositions, charges ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause,

ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions de la présente convention, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le Propriétaire de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause,

La présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Propriétaire, même dans le cas de paiement ou 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.

Dans ce cas, les redevances d'occupation versées d'avance resteront acquises au Propriétaire à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des redevances d'occupation courues ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations, de plus amples dommages-intérêts et ce malgré l'expulsion.

L'Occupant sera tenu de rembourser au Propriétaire des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extrajudiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre de l'Occupant.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1103 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Les parties conviennent expressément qu'en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, l'Occupant devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, une pénalité de 10 % du montant de la somme due en principal pour couvrir le Propriétaire, tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme. Cette pénalité s'ajoute à l'intérêt conventionnel stipulé ci-avant.

ARTICLE 17. – PENALITES DE RETARD

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à la date convenue entre les parties, il sera redevable de la somme (pénalités) de (...) euros par jour d'occupation illicite. La procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par l'EPF à son encontre.

ARTICLE 18. – RESTITUTION DU BIEN

En fin de la mise à disposition du bien, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra, quinze jours à l'avance, informer le Propriétaire de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, l'Occupant devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir enlevé par ses soins tous les déchets liés à son activité, avoir laissé les lieux propres, avoir acquitté la totalité des termes de redevance d'occupation et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

ARTICLE 19. – DESTRUCTION DU BIEN

Si le bien vient à être détruit en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande du Propriétaire sans préjudice, pour ce dernier, de ses droits éventuels contre l'Occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

CHAPITRE V – INFORMATIONS

ARTICLE 20. – ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Pour l'information de l'Occupant, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du présent contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnisations versées au titre des catastrophes technologiques et naturelles, sont ci-annexés.

ARTICLE 21. – DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le dossier technique amiante a été communiqué à l'Occupant avant la conclusion de la présente convention ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Propriétaire.

L'Occupant déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans le bien.

Est annexée à la présente convention la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative au bien ainsi qu'aux parties communes dont l'Occupant à l'usage.

Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 22. – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Propriétaire relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Propriétaire pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 23. – OBLIGATION D'INFORMATION

L'Occupant s'engage à informer sans délai le Propriétaire des changements survenus dans sa situation.

ARTICLE 24. – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application de la présente convention, seul le Tribunal Judiciaire de (...) est déclaré compétent.

Fait à MARSEILLE, le

En deux exemplaires originaux,

L'Occupant

Le Gestionnaire
