



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET TRANSITOIRE

Entre les soussignées:

XXXXX dont le siège social est XXXXX, représentée par XXXXX

Ci-après dénommée : "LE PROPRIETAIRE"

D'une part

Et

XXXXX dont le siège social est XXXXX, représentée par XXXXX

Ci-après dénommée : "L'OCCUPANT"

Et la Ville de Paris, représentée par

D'autres part

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de Paris a lancé le 5 janvier 2023 un appel à projet pour l'occupation temporaire et transitoire d'ateliers situés 18 rue Léon Giraud, Paris 19^e. L'appel à projet comprenait notamment une fiche technique précisant les spécificités du site.

L'association XXXX a exprimé le souhait d'occuper à titre temporaire et transitoire ce site.

À l'issue d'une première phase, les candidats présélectionnés ont effectué une visite de ce site afin de leur permettre de mieux l'appréhender et d'affiner leurs candidatures.

Après audition des candidats le XX / XX / XXXX, le jury a retenu la candidature de XXXXXXXX.

Les deux parties se sont donc 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 le bien 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 temporaire et transitoire, 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, Paris Habitat est propriétaire d'un bâtiment sis 19 rue Léon Giraud, Paris 19^e.

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

L'OCCUPANT déclare bien connaître le site, 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 site selon l'emprise définie à l'annexe 2 pour l'installation de XXXXXXX lui permettant de mener l'activité artistique aux conditions explicitées ci-dessous :

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 XXXXXX. 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 / XXXX

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 XXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX.

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.

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/bâtiment 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 est de nature précaire et révoquant à tout moment.

Les ateliers mis à disposition de l'OCCUPANT sont à usage exclusif de l'association XXXXXXXX pour une activité artistique sans hébergement.

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.

Article 4 – Obligations de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront et l'entretenir continuellement.
- 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.
- Souscrire les abonnements EDF, internet.
- prendre en charge l'achat, la pose et la dépose des protections de sol des ateliers ;
- Se conformer aux usages prévus du site, notamment l'interdiction d'hébergement ;
- Restituer au moment de la fin de la convention précaire d'occupation le site tel qu'il était lors de la signature de ladite convention (cf. procès-verbal d'état des lieux comprenant des photographies en annexe x).
- 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 site.
- 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 site 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.
- Laisser le PROPRIETAIRE, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour les visiter.
- 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. Avant l'entrée dans les lieux il procédera à la réalisation de diagnostics techniques (amiante etc..).

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 pourra sous-louer des locaux aux artistes selon les conditions précisées dans sa réponse à l'appel à projet :

- Durées d'occupations / Tarifs / conditions

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.

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 au tarif de 92 € par mois et par atelier.

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 trois exemplaires originaux

Pour le PROPRIETAIRE

Pour l'OCCUPANT

Pour la VILLE

DOCUMENT DE TRAVAIL