

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET TRANSITOIRE POUR DE L'ACTIVITE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Paris Habitat-OPH, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social au 21 bis rue Claude Bernard à Paris 5e, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° RCS Paris B 344 810 825, ci-après dénommé Paris Habitat-OPH ou le Bailleur,

Représenté par Madame Cécile BELARD DU PLANTYS, Directrice Générale, et par délégation,

Monsieur Stéphane BETTIOL, Directeur général adjoint, en charge des politiques locatives et de la régie, domicilié au 21 bis rue Claude Bernard 75005 Paris, agissant aux présentes en vertu d'une délégation de signature qui lui a été conférée par Madame Cécile BELARD du PLANTYS, Directrice Générale de Paris Habitat-OPH, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 mai 2022.

Madame Cécile BELARD du PLANTYS, Directrice Générale, nommée dans sa fonction suivant délibération n°2022-02 du Conseil d'Administration, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré, en date du 17 février 2022 ; autorisée à déléguer sa signature suivant délibération numéro 2022-13 du Conseil d'Administration, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré en date du 31 mars 2022.

Et ayant tous pouvoirs ainsi qu'il résulte de l'article R 421.18 du code de la construction et de l'habitation.

ET,

xxxxx, domiciliée au , représentée par,

Ci-après dénommée « Occupant » ou « preneur »

D'autre part,

Ensemble « Parties » ou séparément « Partie »

PREAMBULE

Paris Habitat-OPH, dans le cadre de son plan stratégique en faveur de la réhabilitation du patrimoine, engage sur le site Ourq Léon Giraud à Paris 19^{ème}, un important programme de travaux ainsi qu'une réflexion de requalification à l'échelle du quartier.

La direction des affaires culturelles (DAC) de la ville de Paris a lancé le 19 janvier 2024 un appel à projet pour l'occupation temporaire et transitoire du site pour y déployer des activités culturelles et artisanales, favorisant la restauration du lien social dans le quartier.

L'objectif est de permettre à des artistes d'accéder à des espaces, notamment des ateliers, à des prix très modérés. En complément des ateliers individuels, la ville souhaite également encourager, lorsque la

configuration du site le permet, la mise en place d'espaces de travail partagés et collaboratifs, permettant aux artistes de bénéficier d'un parc de matériel commun et de partages de compétences.

À l'issue d'une audition des candidats le XX / XX / XXXX, le jury a retenu la candidature de XXXXXXXX ;
C'est dans ce contexte que Paris Habitat et xxxxxx s'accordent sur une occupation temporaire de XX studios vacants pour de l'activité.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET DESIGNATION DES LIEUX

PARIS HABITAT met à disposition, à titre temporaire, précaire et révocable, à l'Occupant, qui l'accepte, 15 logements référencés ci-dessous.

Numéro du lot	Surface	Redevance mensuelle 2024	Charges mensuelles 2024	Total mensuel
120862	28m ²	73,24 €	99,60 €	172,84 €
120863	28m ²	75,14 €	100,75 €	175,89 €
120866	33m ²	85,74 €	112,02 €	197,76 €
120867	28m ²	78,49 €	102,71 €	181,20 €
120868	28m ²	73,92 €	100,10 €	173,93 €
120870	28m ²	74,23 €	100,18 €	174,41 €
120871	28m ²	75,14 €	100,75 €	175,89 €
120874	33m ²	85,74 €	112,02 €	197,76 €
120879	28m ²	75,14 €	100,75 €	175,89 €
120881	33m ²	85,74 €	112,02 €	197,76 €
120884	28m ²	73,92 €	100,01 €	173,93 €
120885	28m ²	74,23 €	100,18 €	174,41 €
120887	28m ²	37,11 €	100,18 €	137,29 €
120889	33m ²	81,45 €	109,48 €	190,93 €
120892	28m ²	72,54 €	99,18 €	171,72 €

Désignés ci-après les « Lieux ».

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

Il n'y a pas d'accès aux caves.

L'occupant devra communiquer un n° de téléphone pour l'interphonie.

ARTICLE 2 – DUREE – DATE D'EFFET

La présente convention est conclue à titre précaire. Elle prend effet à compter du **XX/XX 2023** et prendra fin le **31 décembre 2024** sans reconduction possible.

A l'expiration de la présente convention l'occupant devra laisser les lieux mis à disposition libres de tout occupant, à quelque titre que ce soit, et de tous biens mobiliers dans les conditions fixées à l'article 11 des présentes.

ARTICLE 3 – LEGISLATION DE LA CONVENTION

Les Parties conviennent que la présente convention est signée à titre précaire, en raison de la situation transitoire de l'immeuble objet des présentes, et est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, des baux professionnels et des baux d'habitation.

L'Occupant, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu'à l'expiration de la convention, il ne pourra bénéficier d'aucune indemnité, prétendre à aucun relogement qu'il s'agisse des activités ou des personnes, ni même invoquer un droit au maintien dans les lieux ou à un quelconque droit à indemnité, ni revendiquer le bénéfice d'une quelconque propriété commerciale.

L'Occupant s'interdit d'aliéner, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il tient du présent engagement et de sous-louer ou de donner en sous-occupation, vide ou en meublé tout ou partie des Lieux.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LIEUX

Les Lieux sont mis à disposition pour l'exercice d'activité, à l'exclusion de tout autre usage en particulier aux fins d'habitation.

L'Occupant s'engage à respecter les règles d'hygiène et de sécurité applicables aux Lieux et à l'activité exercée, en particulier les règles relatives à la sécurité incendie.

D'une manière générale, l'Occupant se conformera aux lois et à la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'activité exercée.

L'Occupant effectuera toutes les démarches administratives correspondant à l'usage des Lieux mis à disposition et en supportera le coût.

ARTICLE 5 – REDEVANCE –CHARGES

La mise à disposition des Lieux est consentie à l'Occupant en échange d'une **redevance équivalente à 30% du montant de loyer aux taux valeur 2024.**

A cette redevance s'ajoute la facturation de provisions de charges par logement (voir tableau art.1).

Les conditions de facturation sont les suivantes :

tableau

La redevance et les charges seront quittancées mensuellement à terme échu et leur paiement sera exigible le premier jour du mois suivant le terme.

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

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION

La présente convention est, en outre, faite sous les charges, clauses et conditions suivantes que l'Occupant s'oblige à exécuter et à accomplir :

1. Un état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties le jour de la mise à disposition des Lieux. Cet état des lieux vaudra prise de possession par l'Occupant.

Un second état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties lors de la libération et de la restitution des Lieux par l'Occupant, dans les conditions de l'article 12 des présentes.

2. L'Occupant bénéficiera d'une jouissance exclusive des Lieux pendant toute la durée des présentes et en assurera seul la garde jusqu'à la parfaite libération et restitution des Lieux à la date prévue.
3. Le site sera sous l'entière responsabilité de l'Occupant. Ce dernier veillera à ce que l'occupation soit respectueuse des riverains et restera le seul interlocuteur en cas de plaintes pour troubles de voisinage. L'Occupant veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse causer un trouble aux avoisinants et s'assurera de toute absence d'hébergement dans les ateliers.
L'Occupant sera seul responsable et supportera seul les conséquences de tous dommages et préjudices causés aux tiers et s'engage à garantir l'Office afin que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet. L'Occupant s'engage à respecter toutes les prescriptions que l'Office croirait devoir établir dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène des Lieux.
4. En raison de la situation transitoire des Lieux mis à disposition, l'Occupant prendra les Lieux tels qu'ils se trouvent à la date de signature de la Convention, correspondant à la date d'entrée en jouissance, et ne pourra exiger de l'Office aucune réparation, remplacement, remise en état, aménagement, travaux de toute nature.

L'Occupant devra tenir les Lieux en bon état d'entretien et de salubrité.

L'Occupant informera l'Office de tout désordre constaté sur les Lieux pendant la durée des présentes.

5. L'Occupant acceptera, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les lieux de tous travaux, réparations, interventions, sondages techniques, prélèvements quelconques que l'Office jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité alors même que les interventions et travaux dureraient plus de vingt et un jours et ne présenteraient pas de caractère d'urgence.
6. L'Occupant réalisera à ses frais exclusifs tous les aménagements et travaux nécessités par l'exercice de son activité dans les Lieux, notamment prendre en charge l'achat, la pose et la dépose des protections de sol des ateliers ; A ce titre, l'Occupant devra notamment assurer, sous sa responsabilité exclusive, la sécurisation des Lieux mis à disposition.

L'Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation des aménagements et travaux qu'il pourrait réaliser.

Tous aménagements et travaux réalisés par l'Occupant devront être exécutés à ses frais et à ses risques et périls exclusifs. L'Occupant devra en outre prendre et faire prendre toutes mesures pour que ces aménagements et travaux soient effectués selon les règles de l'art par des personnes qualifiées, assurées au titre de leur responsabilité pour l'activité exercée et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

L'Occupant devra prendre toutes les dispositions pour ne pas porter atteinte à la structure et à la solidité du bâtiment et préserver la sécurité des tiers, notamment celle des personnels et salariés ainsi que celle des riverains.

L'Office décline toute responsabilité au cas où des accidents viendraient à se produire du fait des travaux et interventions réalisés par l'Occupant et en cas de surcharge des planchers.

Tous les aménagements réalisés par l'Occupant seront déposés et retirés des Lieux, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, préalablement à la restitution des Lieux.

L'Office aura la faculté d'exiger la remise des Lieux, en tout ou partie et aux frais exclusifs de l'Occupant, dans l'état dans lesquels ils se trouvaient lors de l'établissement de l'état des Lieux d'entrée.

7. L'Occupant devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité des personnes et des biens, la sécurité incendie, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement.
8. La sécurité des personnes et des biens, du fait des Lieux objet de la présente convention et de leur utilisation, incombe à l'Occupant. L'Occupant devra à cet effet souscrire tous les abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention.

L'Occupant maintiendra à ses frais en bon état les Lieux mis à disposition au titre des présentes et restera tenu définitivement de toutes les réparations qui deviendront nécessaires au cours de la présente convention pour que la sécurité des occupants et l'état des Lieux mis à disposition soient préservés.

L'Occupant prendra toutes les précautions nécessaires et mettra en œuvre les protections nécessaires pour prévenir tous dommages et désordres à l'immeuble de PARIS HABITAT, aux avoisinants et à tous tiers. Toutes les dispositions devront en outre être prises pour préserver la sécurité des personnes et des biens.

9. L'Occupant accepte que l'Office, ses représentants ou mandataires visitent les Lieux, notamment dans le cadre des études préalables à la réalisation du programme des travaux projetés. L'Occupant permettra à l'Office, ainsi qu'aux entreprises missionnées par ce dernier, d'accéder aux Lieux à des fins de visites, de réalisation de sondages et d'interventions.
10. L'Occupant sera seul responsable des personnes qui accéderaient aux Lieux et des faits de ceux-ci.

ARTICLE 7 – RESILIATION - CONGE

L'Office se réserve le droit de résilier la présente convention en cas de manquement de l'Occupant à toute obligation stipulée au titre de la présente convention, en particulier en cas de troubles de voisinage.

En cas de manquement, un courrier, notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par huissier, sera adressé par l'Office à l'Occupant le mettant en demeure de se conformer aux termes de la présente convention ; à défaut de régularisation sous huitaine à compter de la date de notification de la mise en demeure, la convention sera résiliée de plein droit et l'occupant aura une semaine pour libérer et quitter les Lieux.

L'occupant peut résilier la présente convention à tout moment en donnant congé un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Au terme de ce congé, les Lieux ainsi que tous les moyens d'accès (clés) devront être restitués en bon état conformément à l'article 11 des présentes.

ARTICLE 8 – RESPONSABILITES

A compter de l'établissement du constat contradictoire d'état des lieux et jusqu'à la restitution des Lieux dans les conditions précisées aux présentes, l'Occupant assure seul la garde des Lieux mis à sa disposition au titre des

présentes. L'Office dégage sa responsabilité dans la gestion des Lieux, qui incombera à l'Occupant, jusqu'à la libération de ceux-ci.

L'Office, n'ayant aucune obligation de surveillance, ne garantit pas l'Occupant et par conséquent décline toute responsabilité :

- En cas de vol, cambriolage, acte de vandalisme ou autres actes délictueux ;
- En cas d'accident pouvant survenir dans les Lieux ;

L'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous les autres cas fortuits ou de force majeure, la responsabilité de l'Office ne pouvant en aucun cas être recherchée. L'Occupant fera aussi renoncer son assureur à l'encontre de l'Office et de son assureur.

Egalement, l'Occupant déclare occuper les Lieux mis à sa disposition au titre des présentes sous sa responsabilité exclusive. L'Occupant est seul responsable de toutes les conséquences, notamment pécuniaires, de tous dommages, directs ou indirects, de toute nature, corporels, matériels et immatériels, qui pourraient être causés du fait des Lieux ou de l'occupation de ceux-ci ou des déplacements pour y accéder ou en sortir :

- à l'Office, à ses préposés, salariés ou non, et aux personnes agissant pour le compte de l'Office ainsi qu'aux biens appartenant ou détenus par l'Office et par les personnes susmentionnées
- à lui-même, à ses préposés, et à toutes personnes dont il a la garde ou agissant pour son compte, ainsi qu'aux biens appartenant ou détenus par l'Occupant ou par les personnes susmentionnées
- à tous tiers et aux biens leur appartenant ou détenus par eux

En cas de réalisation d'un dommage visé ci-dessus, l'Occupant s'engage à y remédier et renonce à l'exercice de tout recours à l'encontre de l'Office ou de son assureur.

L'Occupant s'engage à garantir PARIS HABITAT et à l'indemniser des préjudices subis de toute nature contre tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, et ceux qui en sont la conséquence, causés par la réalisation de travaux ou interventions dans les Lieux mis à disposition ou par l'activité et l'occupation exercée au titre des présentes contre toute action ou réclamation exercée à l'encontre de PARIS HABITAT, notamment dans l'hypothèse de dommages causés aux tiers ou aux biens avoisinants, et à l'indemniser des préjudices subis de toute nature et à renoncer à tout recours contre lui, ainsi que contre les assureurs de PARIS HABITAT. Il fera renoncer son assureur dans les mêmes conditions.

L'Occupant n'exercera aucun recours ni réclamation contre l'Office pour tout trouble ou privation de jouissance, provenant de tiers, et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, l'Office le subrogeant dans ses droits à cet effet. De même, l'Occupant s'engage à garantir l'Office contre toute réclamation provenant de tiers et en lien avec l'activité réalisée dans les Lieux.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- a) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au gardien.
- b) En cas de troubles apportés à la jouissance en raison des travaux de voirie ou par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- c) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Le PRENEUR devra contracter auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, pour les biens meubles lui appartenant (mobilier, matériel,

marchandises notamment) ainsi que tous agencements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes : à l'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, choc d'un véhicule terrestre, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêles, neige, dégâts des eaux et autres liquides ou inondation et refoulement d'égouts et canalisation, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats.

Le BAILLEUR est tenu d'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, l'immeuble dont font partie les locaux mis à la disposition du PRENEUR et de régler les primes d'assurances y afférentes contre les risques d'incendie, explosions, chute de la foudre, dommages électriques, chutes d'appareils de navigation aérienne ou spatiale, chute de météorites, mur du son, action des fumées, tempêtes, ouragans, trombes, cyclones, tornades, orages, grêle, neige, dégâts des eaux et autres liquides, actes de vandalisme et de malveillance, émeutes et mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage, vol et attentats .

Les assurances souscrites par le PRENEUR devront couvrir les frais de déblais, y compris le désamiantage si nécessaire, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudages, rendus nécessaires pour la remise en état des lieux et les honoraires d'experts.

Le BAILLEUR renonce pour les risques ci-avant mentionnés qu'il fait assurer, à tout recours direct ou indirect contre le PRENEUR, son personnel et ses assureurs. Il fera renoncer son assureur dans les mêmes conditions. Le PRENEUR renonce pour les risques ci avant mentionnés qu'il fait assurer, à tout recours direct contre le BAILLEUR, son personnel et ses assureurs. Cette renonciation à recours inclut notamment la perte d'exploitation consécutive à une des causes ci avant énumérée. Il fera renoncer son assureur dans les mêmes conditions.

Le PRENEUR devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes et produire chaque année à date anniversaire du contrat d'assurance, copies des quittances des primes au BAILLEUR ou à ses représentants.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du BAILLEUR du fait de l'activité professionnelle du PRENEUR et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'assureur du Bailleur, ou de ses représentants, auront la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande.

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité civile professionnelle et tous risques spéciaux liés à son activité.

Enfin, il est convenu et accepté que l'ensemble des dispositions de la présente rubrique sera notifié par le PRENEUR à son assureur, sans délai, à compter de la signature des présentes.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et à ses frais de l'enlèvement de ses ordures et déchets.

Il s'oblige notamment à avoir ses propres containers et à les entretenir en bon état.

Le PRENEUR fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra, notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

A cet égard, il s'engage à souscrire un contrat de désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux loués.

Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière.

ARTICLE 11 – RESTITUTION DES LIEUX

L'Occupant devra restituer les Lieux vides de tout mobilier et de tout occupant, à quel que titre que ce soit, à la date d'expiration des présentes précisée à l'article 2 des présentes, sous réserve de l'application de l'article 7 des présentes.

L'Occupant devra impérativement avoir résilié, à ses frais exclusifs, tous les abonnements au jour de la libération des Lieux.

Les Lieux restitués devront être conformes à l'état tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée lors de leur mise à disposition.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties lors de la restitution des Lieux mis à disposition. Il aura pour objet de constater l'état des Lieux ainsi que leur restitution et leur parfaite libération.

A défaut de restitution de tout ou partie des Lieux libérés de tout mobilier et de tout occupant, à quel que titre que ce soit, à l'expiration de la présente convention, pour quelle que cause que ce soit, l'Occupant sera redevable de plein droit, sans aucune formalité, envers PARIS HABITAT d'une indemnité forfaitaire de 300 euros par jour calendaire de retard, et ce jusqu'à l'entière et totale libération et restitution de l'ensemble des Lieux mis à disposition au titre des présentes, sans préjudice des actions que PARIS HABITAT pourrait engager pour obtenir la réparation des préjudices subis.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir ;

- Pour PARIS HABITAT: 21 bis, rue Claude Bernard à Paris 5^e.
- Pour XX

ARTICLE 13 – LITIGES

A défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation et l'exécution de la présente convention sont du ressort des tribunaux de Paris.

Fait à Paris, le

En deux exemplaires originaux

Pour PARIS HABITAT

Pour XXX

Stéphane BETTIOL
Le Directeur général adjoint