

**CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PROVISOIRE ET
PRECAIRE**

ENTRE

MARSEILLE AMENAGEMENT, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, ayant son Siège Social en l'Hôtel de Ville de Marseille 13002 et son siège administratif – 49 La Canebière 13232 Marseille Cedex 1, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° B 057 800 369 00035, représentée aux présentes par, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Charles BOUMENDIL Directeur Général,

Désignée ci-après par « MARSEILLE AMENAGEMENT »

D'une part,

et

L'Association « Autour de la Terre » ayant son siège sis 9, rue de la Tour à FONTVIEILLE (13990) et immatriculée et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 519 926 836, représentée aux présentes, par Madame Christine DARCCQ, domicilié au 9, rue de la Tour à Tarascon (13150).

Désignée ci-après par « l'OCCUPANT »

Handwritten signature and a circular stamp or mark.

Préambule

ARTICLE 1 - DESCRIPTION DES LIEUX

- 1.1 État de livraison
- 1.2 Situation des locaux au regard des risques naturels, technologiques ou sismiques
- 1.3 Diagnostic de performance énergétique (DPE) :
- 1.4 Réglementation de l'environnement

ARTICLE 2 - NATURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION

ARTICLE 4 - INDEMNITE D'OCCUPATION

- 4.1 Indemnité d'occupation
- 4.2 Charges

ARTICLE 5 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES ET CHARGES

ARTICLE 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION

- 6.1 Affectation des locaux
- 6.2 Utilisation des locaux

ARTICLE 7 – ENTRETIEN ET TRAVAUX

- 7.1 Travaux
- 7.2 Visite des lieux

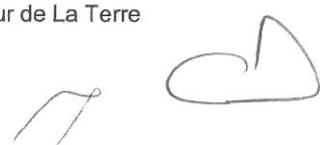
ARTICLE 8 - RESPONSABILITE CIVILE ET ASSURANCES

- 8.1 Responsabilité civile et Assurances
- 8.2 Dommages

ARTICLE 9 - CESSION DU DROIT D'OCCUPATION

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE



Préambule

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Marseille Aménagement par convention de concession d'aménagement en date du 27 octobre 2006 s'est vue confier par la ville de Tarascon la redynamisation de son centre ancien.

Ce projet de redynamisation défini par la Ville a vocation à :

- créer les conditions favorables au retour de la population dans le centre-ville en y créant des logements répondant aux normes d'habitabilité modernes tant en terme de typologie que de confort,
- développer et améliorer l'attractivité commerciale du site en favorisant le développement du commerce et de l'artisanat
- améliorer les équipements publics et espaces publics de manière à rendre ces lieux agréables à vivre et attirer des flux de visiteurs indispensables au bon fonctionnement commercial.

Dans le cadre de ses missions, Marseille Aménagement a acquis un ancien local commercial situé au 22 rue des Halles 13150 Tarascon, cadastré K163, correspondant à une maison à usage commercial et d'habitation, comprenant au rez-de-chaussée : un magasin, une arrière-boutique ou atelier, une cuisine, un débarras et un w.c. et au 1^{er} étage, trois pièces et une terrasse de toit.

Le local, loué précédemment par bail de courte durée non soumis au statut des baux commerciaux à un créateur de bijoux qui n'a pas souhaité poursuivre son activité à cet endroit mais dans une autre ville, se trouvera libre au 1/10/2011.

L'Association « **Autour de la Terre** » représentée par **Mme Christine DARCQ** souhaite occuper le local du rez-de-chaussée pour y développer et pérenniser son activité de création de santons.

Ce projet entre dans les objectifs de la ville de Tarascon de redynamisation commerciale de son centre ancien. En particulier, l'Association s'est engagée à participer à l'effort d'attractivité de la rue des Halles, notamment par une ouverture du commerce 5 jours par semaine au minimum (hors congés annuels d'une durée maximale de 5 semaines).

La présente convention d'occupation précaire a donc pour objet de définir les conditions et modalités de la mise à disposition du local.

Cependant le local, objet de la convention, fait partie d'un immeuble destiné à être entièrement réhabilité dans le cadre de l'opération d'aménagement publique du centre ancien de Tarascon, en conséquence Marseille Aménagement ne peut assurer à l'Occupant qui l'accepte une durée au delà des 23 mois de la présente convention car la convention devra prendre fin en même temps que les raisons déterminantes qui ont conduit à sa conclusion.

ARTICLE 1 - DESCRIPTION DES LIEUX

Le local dépend d'un immeuble situé 22 rue des Halles 13150 Tarascon et est composé de :

- un magasin d'une surface de 17m², avec double vitrine, donnant sur la rue des Halles et sur la rue Clerc de Molière,
- un couloir de 11m² permettant d'accéder à une pièce noire « débarras »,
- un débarras de 4m²,
- une cuisine de 12m² utilisée comme atelier avec point d'eau,
- un WC avec lavabo et chauffe-eau de 3m² sans fenêtre.

Soit une surface totale d'environ 47m².



Il est expressément stipulé que l'OCCUPANT aura uniquement la jouissance des locaux décrits ci avant, tels que ceux-ci figurent sur le **plan joint en annexe 1**.

1.1 État de livraison

L'Occupant déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état du local et de l'immeuble et accepte de prendre livraison du local dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux.

Il reconnaît que l'accord des parties notamment sur le montant du loyer a tenu compte de ce qu'il prend en charge certains travaux visés à l'article 7 ci-après aux lieu et place du bailleur et entend par le présent engagement décharger ce dernier de toutes obligations à ce titre, et ce par dérogation expresse aux articles 1719 et 1720 du code civil.

Un état des lieux contradictoire a été dressé entre les parties avant la conclusion du bail et demeurera annexé au présent bail (**annexe 3**).

1.2 Situation des locaux au regard des risques naturels, technologiques ou sismiques

L'immeuble est situé dans une zone de risques naturels, technologiques ou sismiques, le Preneur est informé que les Locaux dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité. Un état desdits risques établi en application des articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement est annexé aux présentes.

1.3 Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

Un diagnostic de performances énergétiques a été établi, à titre informatif, par ledit Cabinet VATANT le 3 septembre 2007, conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, pour le bien objet des présentes.

Il précise que le local commercial compris dans ce bien se situe en catégorie F pour la consommation d'énergie et en catégorie D pour les émissions de gaz à effet de serre (GES).

1.4 Réglementation de l'environnement :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les Locaux est, au jour de leur livraison, en conformité avec la réglementation en vigueur relative à la protection de l'environnement et notamment avec les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de protection des risques liés à l'**amiante**.

Le Bailleur a mis et laissera pendant toute la durée du bail à la disposition du Preneur le Dossier Technique Amiante (DTA) relatif aux Locaux et, le cas échéant, aux parties communes de l'immeuble.

Un diagnostic technique a été établi par ledit cabinet VATANT le 13 août 2007. Ce diagnostic, demeuré ci-joint et annexé après mention, **n'a pas révélé de risque d'accessibilité au plomb**.

Le Preneur s'engage réciproquement à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux, à son départ, exempt de tout matériaux, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.



Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux ou l'immeuble.

ARTICLE 2 - NATURE DE LA CONVENTION

MARSEILLE AMENAGEMENT consent à l'Association, qui accepte, la mise à disposition à titre provisoire et précaire du local désigné ci-dessus.

La présente convention est consentie à titre précaire et révocable, ce qui en est une condition essentielle et déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

De convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 aux dispositions duquel les parties entendent formellement déroger.

En conséquence de quoi, la société reconnaît expressément que le droit d'occupation présentement consenti ne lui confère aucun droit au renouvellement, au maintien dans les lieux à l'expiration de la durée définie à l'article 3 ci-après, ni aucun droit à indemnité quelconque pour éviction ou cessation d'occupation.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention d'occupation précaire prendra effet à compter du 1^{er} octobre 2011 pour une durée de 23 mois.

Nonobstant la durée d'occupation telle que prévue ci-dessus, la présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois adressé par lettre recommandée avec AR au domicile ci-après élu.

ARTICLE 4 - INDEMNITE D'OCCUPATION

4.1 Indemnité d'occupation

La convention est consentie et acceptée moyennant le versement d'une indemnité annuelle de **4028,65 euros ; cette convention est exonérée de TVA.**

Les paiements devront être effectués par avance le premier jour de chaque mois au bailleur dans ses bureaux de Tarascon sis 14 rue des Halles ou par virement bancaire.

4.2 Charges et taxes

Le Preneur prendra à sa charge l'eau et l'électricité afférentes au local.

ARTICLE 5 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES

L'OCCUPANT acquittera tous impôts, contributions ou taxes lui incombant, de façon que MARSEILLE AMENAGEMENT ne soit ni recherchée ni inquiétée à ce sujet.

Il satisfera à toutes les prescriptions légales ou administratives auxquelles l'OCCUPANT est et pourra être assujéti et fera son affaire personnelle de toutes les charges résultant de l'occupation du local, ce qu'il exigera également de ses ayants droit et ayants cause.

En tant que de besoin, l'OCCUPANT fera son affaire de tous abonnements à souscrire pour la fourniture de tous services (eau, électricité, etc ...). Il supportera directement tous les frais correspondants ainsi que les coûts liés à la consommation.



ARTICLE 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION

6.1 – Affectation des locaux

L'OCCUPANT destine les lieux occupés à un usage d'atelier artisanal pour la création de santons et des cours d'apprentissage aux moulages et la boutique utilisée exclusivement pour la vente de produits artisanaux (santons, bijoux, ...) à l'exclusion de toute autre utilisation non artisanale.

L'OCCUPANT s'engage à ne pas modifier l'utilisation ou l'affectation du local.

L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, sans que MARSEILLE AMENAGEMENT puisse être inquiété à cet égard.

6.2 Utilisation des locaux

L'OCCUPANT devra user des lieux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant l'exercice de cette activité, de façon que MARSEILLE AMENAGEMENT ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

L'OCCUPANT devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations, notamment en matière de tranquillité, faites par le voisinage, les occupants de l'immeuble ou plus généralement tous tiers, de façon à ce que MARSEILLE AMENAGEMENT ne soit en aucune manière inquiétée, ni recherchée à ce sujet.

Il renonce à rechercher la responsabilité de MARSEILLE AMENAGEMENT pour les dommages et troubles éventuels qui pourraient être apportés à sa jouissance paisible des lieux et de la zone dans laquelle il se trouve.

ARTICLE 7 – ENTRETIEN ET TRAVAUX

L'OCCUPANT se déclare satisfait de l'état des lieux en général à la date de son entrée en jouissance et s'engage à prendre les lieux en l'état où ils se trouvent, sans pouvoir faire aucune réclamation à MARSEILLE AMENAGEMENT, pour quelque cause que ce soit.

Il devra entretenir pendant tout le cours de l'occupation les lieux occupés constamment en bon état et fera à ses frais exclusifs toutes les réparations d'entretien nécessaires.

Dans ce cadre, l'OCCUPANT veillera à ce que l'utilisation des lieux se fasse en conformité avec la réglementation applicable en la matière, notamment en termes de voirie, sécurité, police salubrité et inspection du travail, et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité ; l'OCCUPANT exécutera à ses frais, après accord préalable du propriétaire, et sans aucun recours contre lui pour ce motif, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

7.1 Travaux

L'OCCUPANT déclare vouloir entreprendre dans le local à sa charge des travaux que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés : pose d'un parquet flottant et pose d'une enseigne commercial.

Les travaux ainsi réalisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et si besoin est en fonction de la nature des travaux, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques dont les honoraires seront supportés par l'OCCUPANT.

Pour tous travaux nécessaires à son activité autres que ceux figurant à l'annexe 2, l'OCCUPANT devra solliciter l'autorisation de MARSEILLE AMENAGEMENT pour les effectuer, à ses frais et dans les règles de l'art, selon les normes en vigueur.

7.2 Visite des lieux

Pendant toute la durée de la convention d'occupation temporaire, l'OCCUPANT devra laisser les représentants de MARSEILLE AMENAGEMENT visiter les lieux occupés pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITE CIVILE ET ASSURANCES

8.1 Responsabilité civile et Assurances des locaux :

L'OCCUPANT prendra toutes dispositions notamment en matière d'assurances, pour la couverture des risques et des responsabilités, à l'égard de MARSEILLE AMENAGEMENT, du voisinage et des tiers, pouvant procéder de l'occupation du local et pour quelque cause que ce soit, de manière à ce que MARSEILLE AMENAGEMENT ne puisse être inquiétée ou recherchée à ce titre. L'OCCUPANT en justifiera auprès de MARSEILLE AMENAGEMENT.

L'OCCUPANT s'engage, également, à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tout recours envers MARSEILLE AMENAGEMENT et ses assureurs.

8.2 Dommages :

L'OCCUPANT ne pourra invoquer la responsabilité de MARSEILLE AMENAGEMENT en cas de vol, ou tout autre acte délictueux commis par un ou plusieurs tiers dans les locaux occupés.

ARTICLE 9 - CESSION DU DROIT D'OCCUPATION

L'OCCUPANT s'interdit la cession totale ou partielle de son droit d'occupation.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut d'exécution de l'une quelconque des clauses et conditions de la présente convention, la présente convention sera résiliée de plein droit, si bon semble à MARSEILLE AMENAGEMENT, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification des actes, l'OCCUPANT fait élection de domicile en son siège social, à, MARSEILLE AMENAGEMENT en son siège administratif, 49 LA CANEBIERE à 13001 MARSEILLE.



Fait à Marseille le
En deux exemplaires

Pour MARSEILLE AMENAGEMENT

Pour l'Association

IA

"lu et approuvé"



Mme DAREG

(1) faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé".

lu et approuvé

Santons et Ateliers
"Autour de la Terre"
9, rue de la tour 13990 Fontvieille
santonstat@live.fr
• Siret: 519 926 836 00015

