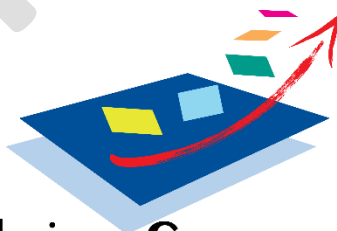


**ZAC Nozal Front Populaire
Saint-Denis / Aubervilliers**



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE



PLAINE COMMUNE
DÉVELOPPEMENT

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DU TERRAIN SIS 12 RUE DE LA MONTJOIE A SAINT-DENIS**

ENTRE :

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce de BOBIGNY sous le numéro 381 666 924, dont le siège social est 17/19, avenue de la Métallurgie – 93210 SAINT-DENIS, représentée par sa Directrice Générale, Madame Catherine LEGER,

Ci-après désignée « La SEM »

D'une part,

ET :

XXX dont le siège est XXX, représenté par XXX agissant en qualité de XXX

Ci-après désignée « L'occupant »

D'autre part,

EXPOSE PRELIMINAIRE

1 – Contexte de la ZAC Nozal Front Populaire

Préalablement aux présentes les Parties rappellent :

- Que par délibération en date du 29 Juin 1995, la Commune de SAINT DENIS a décidé de confier à la SEM, par voie de concession, l'aménagement de la ZAC NOZAL CHAUDRON en application des articles L. 300-1 et L. 300-4 du Code de l'urbanisme. La SEM a reçu mission d'acquérir, d'aménager, d'équiper et de revendre aux utilisateurs les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC NOZAL CHAUDRON.
- Qu'aux termes d'un arrêté en date du 28 décembre 1999, le Préfet de la Seine-Saint-Denis a déclaré d'utilité publique le projet d'acquisition des parcelles de terrain nécessaires à l'aménagement de la ZAC.
- Que dans le cadre de la modification-extension de la ZAC devenue « ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE », une procédure de mise en concurrence a été lancée par la Communauté d'agglomération Plaine Commune afin de désigner un nouvel aménageur sur le périmètre de la ZAC. Suite à la résiliation de la précédente convention d'aménagement avec la SEM, cette dernière a été de nouveau désignée comme aménageur de la ZAC par délibération du 14 décembre 2010. Un traité de concession a été signé le 25 janvier 2011.
- Que dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée, la SEM s'est montrée intéressée par l'acquisition de biens situés sur le site dit AB au sein de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE, appartenant à la SNC ABC, la SNC ACM, la SNC WILSON MONTJOIE, la SC CP 14 MONTJOIE, la SCI METALLURGIE-PROCESSION, la SCI CR 71.
- Que la SEM s'est portée acquéreur de ces biens par acte de vente du 11 janvier 2019.
- Que la SEM Plaine Commune Développement, avec la Ville de Saint-Denis et Plaine Commune, a lancé un Appel à Projet dans le but de proposer à l'occupation une emprise de 1 900 m² située dans le périmètre du site dit « AB », à l'angle de la rue de l'Encyclopédie et de l'avenue de la Métallurgie. L'objectif principal est l'usage ainsi que la réaffectation de cette emprise dans l'attente de la réalisation de l'opération d'aménagement précitée à travers son utilisation, prioritairement via des activités à forte valeur écologique et sociale, en fédérant les acteurs locaux autour du projet pour permettre l'émergence d'un espace de convivialité bénéficiant à tous les habitants et usagers du quartier.
- Que suite aux délibérations du jury spécialement désigné à cet effet, a été retenu pour occuper de façon précaire le site. La SEM accepte cette occupation précaire, conclue en application des dispositions de l'article L. 145-5-1 du code de commerce mais souhaite insister sur la nécessité de pouvoir reprendre possession de l'emprise, à première demande, afin de lui permettre de réaliser l'opération d'intérêt général que lui a confiée l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

Les Parties déclarent que l'ensemble des dispositions de la présente convention ont été négociées librement et de bonne foi entre elles, et qu'elles ont été assistées de leurs conseils avant la signature de la présente convention.

Chaque Partie a pu interroger l'autre et recueillir ses réponses ainsi que tous éléments d'informations nécessaires à la parfaite appréciation de la nature et de la portée de ses engagements, avant de signer la présente convention.

De convention expresse entre les Parties, le présent préambule fait partie intégrante de la convention.

Les parties ont convenu, à raison des circonstances particulières ci-dessus rappelées de ce qui suit :

PROJET

1. Cause de précarité de la présente convention

La SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT et l'Occupant déclarent que le caractère précaire de la présente convention est objectif et justifié par les motifs ci-après exposés.

A titre liminaire, il convient de rappeler que :

- la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT a acquis en date du 11 janvier 2019 l'emprise objet des présentes en valeur libre d'occupation,
- le projet d'aménagement « ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE » dont la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT est l'aménageur a pour but de poursuivre des objectifs d'aménagement ambitieux avec une nouvelle offre de logements, de nouveaux accès aux équipements publics et des espaces publics,
- L'emprise dont s'agit est située dans le « Secteur Nord » de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE pour lequel la programmation prévisionnelle se décompose comme suit :
 - o 66.150 m² SHON d'activités-bureaux,
 - o 30.000 m² SHON de logements,
 - o 5.000 m² SHON d'équipements publics et notamment la réalisation un nouveau parc public qui complétera la trame verte existante du quartier composé de deux parcs (et des mails piéton Nord-Sud. Ces espaces s'ajouteront à la diversité proposée par la couverture de l'avenue du Président Wilson
- Par une délibération N°CC-16/116 du 24 mai 2016, le Conseil de Territoire a approuvé le nouveau projet de programme des équipements publics de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE lequel comprend notamment la réalisation :
 - o Réalisation d'une voirie Nord – Sud
 - o Réalisation d'un square
 - o Le réaménagement du trottoir sud de la rue de la Montjoie
 - o Le réaménagement du trottoir nord de la rue de la Métallurgie

Ainsi, la durée de l'engagement de la SEM à l'égard de l'Occupant ne peut excéder la date de début des travaux prévus par l'aménageur.

2. Objet de la convention

La SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT consent à qui l'accepte, une convention d'occupation précaire et révocable et met à sa disposition les emprises ci-après désignées, situées sur le site dit AB au sein du périmètre de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE.

..... ayant la qualité d'occupant à titre précaire, elle ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux, ou encore le bénéfice des dispositions applicables en matière de baux professionnels, ce qu'elle accepte, ou encore le bénéfice du statut des baux ruraux, ou plus généralement de toute disposition qui donnerait un caractère pérenne à l'occupation autorisée en vertu des présentes.

..... déclare en outre renoncer expressément à tout droit à indemnité ou à réinstallation des suites du terme de la présente convention.

Cette stipulation est essentielle et déterminante au consentement des parties, qui déclarent disposer de toutes les informations juridiques et administratives permettant d'apprécier les conséquences de leurs engagements et renonciations respectifs.

3. Désignation et destination de l'emprise mise à disposition

La SEM consent à l'occupant l'utilisation et l'occupation à titre précaire les terrains cadastrés :

- CR114 (826 m²),
- CR107 (59 m²),
- CP48 (410 m²),
- CP53 (661 m²),
- CR117 (4 m²),

sis 12 rue de la Montjoie à Saint-Denis (« l'emprise ») propriété de la SEM, et d'une superficie globale de 1 960 m². Ces parcelles sont situées dans le périmètre de la concession d'aménagement de la ZAC Nozal Front Populaire.

Le terrain est délimité selon le document graphique annexé à la présente convention (**Annexe n°1**). Le terrain est nu de toute construction.

L'occupant occupera exclusivement l'emprise ci-dessus désignée pour les activités suivantes :

.....

Il est précisé que les activités de l'Occupant ne devront en aucun cas générer de nuisances pour les autres Occupants et / ou les riverains, ni de débordements sous quelque forme que ce soit sur l'espace public.

Un constat d'entrée sur l'emprise est joint en annexe. Un constat de libération de l'emprise sera effectué à la libération de celle-ci. L'occupant prend le terrain dans l'état où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance et s'engage à le restituer dans le même état. Il renonce à exercer tout recours contre le propriétaire en raison de leur état

4. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée commençant à courir à la date de signature des présentes et expirant à la date de démarrage des travaux d'aménagement de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE, à charge pour la SEM d'en informer l'Occupant au moins 3 mois avant la date prévue pour la libération des lieux par pli recommandé avec accusé de réception.

L'Occupant devra libérer les emprises pour cette date de tous meubles et objets divers, y compris des déchets, et de tous occupants. A défaut, outre les éventuelles Dommages-Intérêts que la SEM se réserve de réclamer, l'occupant devra payer à la SEM une pénalité de 1 000 euros par jour de retard, laquelle commencera à courir à compter de la mise en demeure de déguerpir qui lui aura été notifiée ou signifiée. A défaut de libération après mise en demeure, la SEM se réserve le droit de détruire et/ou d'évacuer l'emprise aux frais de l'Occupant.

L'Occupant aura la faculté de quitter les lieux à tout moment, sous condition de respecter un préavis de un mois notifié au propriétaire par pli recommandé avec accusé de réception.

Il est précisé, à titre uniquement d'information et sans que cette date ne l'engage, que la SEM ne prévoit pas de reprendre possession des lieux avant le 1^{er} juillet 2024.

Le congé visé ci-dessus pourra être délivré alors même que les travaux de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE commenceraient dans d'autres bâtiments ou sur d'autres terrains que l'emprise occupée par

Il est encore précisé que la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant au cas où un changement dans les conditions d'occupation devait intervenir, notamment concernant la modification du périmètre de l'emprise mise à disposition l'Occupant, et ce afin de permettre à la SEM de réaliser des travaux de mise en état des sols ou d'aménagements nécessaires à l'opération de la ZAC NOZAL FRONT POPULAIRE.

A défaut d'accord sur les conditions du changement d'occupation prévues par cet avenant, la SEM pourra donner congé à l'Occupant afin de libérer les lieux, dans les formes et délais prévus au présent article.

L'Occupant aura la faculté de quitter les lieux à tout moment, sous condition de respecter un préavis de un mois notifié au propriétaire par pli recommandé avec accusé de réception.

De même, si par exceptionnel, de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil ou des travaux d'entretien devaient être réalisées à la charge de la SEM, celle-ci se réserve la faculté, compte tenu du caractère précaire de l'occupation autorisée, de renoncer à les réaliser et de délivrer à la place un congé à l'occupant dans les formes et délais prévus ci-dessus, sauf cas d'urgence et / ou de la mise en danger de la sécurité des personnes.

En cas d'urgence et / ou de mise en danger de la sécurité des personnes à défaut de réalisation des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ou des travaux d'entretien à la charge de la SEM, le congé délivré par la SEM sera à effet immédiat et l'Occupant devra prendre sans délais, et sous sa propre responsabilité, les mesures nécessaires à l'évacuation et la libération de l'emprise.

5. Modalités d'accueil du public

Il est précisé que l'emprise objet des présentes n'est pas actuellement destinée à recevoir du public.

Si l'Occupant envisage de recevoir du public dans le cadre de son activité, il s'oblige à obtenir toutes les autorisations nécessaires ainsi qu'à réaliser, à sa charge, tous les aménagements prescrits par la législation et les règlements en vigueur pour permettre un tel accueil.

Il s'engage à justifier dûment de l'obtention de ces autorisations et de la réalisation de ces aménagements à première réquisition de la SEM.

Si l'Occupant reçoit du public alors qu'il n'est pas en mesure de justifier de l'obtention de ces autorisations et de la réalisations des aménagements prescrits par la législation et les règlements en vigueur, la SEM pourra résilier de plein droit, et par courrier recommandé avec accusé de réception, la convention d'occupation précaire consentie à l'Occupant.

6. Redevance d'occupation

L'occupation est consentie gratuitement, sous réserve du respect par l'occupant de toutes les autres contreparties de la convention.

La Taxe Foncière sera à la charge de la SEM.

7. Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est demandé à l'occupant.

8. Exploitation de l'emprise

Les droits résultants de la présente convention d'occupation précaire sont incessibles.

L'Occupant devra occuper personnellement l'emprise pendant toute la durée des présentes.

Toute occupation par un tiers sur tout ou partie de l'emprise objet de la présente convention, de quelque nature qu'elle soit, à titre gratuit ou onéreux, est strictement interdite.

L'Occupant s'oblige à assurer lui-même le gardiennage et la surveillance de l'emprise objet des présentes.

9. Etat des lieux – Remise en état

La présente convention porte sur une emprise anciennement à usage exclusivement industriel, laquelle est polluée.

L'Occupant reconnaît être parfaitement informé que le site présente différentes pollutions puisqu'il a pris connaissance, ainsi qu'il le reconnaît expressément, des rapports d'étude diligentés en 2021, annexés aux présentes, à savoir le « Rapport de diagnostic d'état des lieux - Friche du site AB » réalisé par ICF le 12/03/2021.

L'Occupant reconnaît expressément avoir été informé de l'impossibilité d'utiliser l'emprise dont s'agit pour un usage agricole en pleine terre.

La SEM s'engage à réaliser des travaux de pose d'une couverture au sol pour permettre des usages extérieurs hors sol.

Le constat d'état des lieux d'entrée sur l'emprise prévu à l'article 3 ci-dessus est annexé aux présentes. L'Occupant a pris l'emprise dont s'agit dans l'état où elle se trouvait au moment de l'entrée en jouissance et déclare en faire son affaire, à ses frais, sans pouvoir exiger de la SEM aucune réparation ni remise en état.

En conséquence, l'Occupant renonce expressément et irrévocablement à tous recours de ce chef à l'encontre de la SEM.

En outre, l'Occupant ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre la SEM pour vices apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol et du sous-sol, pollution, dégradations, insalubrités ou autre cause. En conséquence, l'Occupant renonce expressément et irrévocablement à tous recours de ce chef à l'encontre de la SEM.

Si par exceptionnel, l'une des parties venait à être informée de la présence d'une pollution incompatible avec l'occupation autorisée en vertu des présentes, compte tenu du caractère précaire de l'occupation, la SEM se réserve la faculté de délivrer congé à l'occupant, sauf cas d'urgence, dans les formes et délais prévus à l'article 4.

Lors de la restitution des lieux loués, l'Occupant devra les avoir remis dans un état identique à celui dans lequel il les a trouvés lors de l'entrée en jouissance. A défaut, il pourra y être contraint par toutes voies de droits, sans préjudice des redevances d'occupations qui demeureront exigibles augmentées de la pénalité prévue à l'article 4 ci-dessus et ce, jusqu'à complète exécution des travaux de remise en état, le tout sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

10. Libération de l'emprise

Un constat d'état des lieux en présence de l'occupant sera effectué au jour de la restitution de l'emprise.

Au jour de la restitution, l'emprise doit être remise dans l'état exactement similaire à celui de la prise de possession :

- Terrain clôturé et libre de toute occupation
- Retrait de toutes les installations précaires édifiées par l'occupant pendant la période d'occupation de l'emprise.

11. Entretien – réparation – assurances

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à respecter.

L'Occupant devra conserver les emprises en bon état d'entretien.

L'Occupant sera seul responsable des dégradations qui pourraient survenir pendant la période de son occupation ; sauf à prouver qu'elles ont eu lieu par la faute du propriétaire.

Le propriétaire ne garantit pas l'Occupant et décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- Vol, cambriolage, tous autres actes délictueux, et plus généralement de tous troubles émanant de tiers. L'occupant aura à sa charge la sécurisation de ses biens ;
- En cas d'accident survenant dans les lieux occupés ;
- En cas d'inondation des lieux occupés par les eaux pluviales ou autres fuites. Le stockage est fait à l'air libre et n'est pas de la responsabilité du propriétaire.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle des préjudices qu'il pourrait subir dans les situations ci-dessus et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf ses propres recours contre les tiers ; la responsabilité du propriétaire ne pouvant en aucun cas être engagée.

L'Occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance de solvabilité notoire contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des tiers, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les débris de glaces, et généralement contre tous risques susceptibles de causer des dommages aux biens, à ses objets mobiliers ou aux matériels.

L'Occupant devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de son occupation, en acquitter régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition de la SEM.

- **Eau, électricité, gaz, télécom**

La SEM fera son affaire et à ses frais de l'installation d'un point de branchement eau et électricité, afin que le paiement des sommes dues soient refacturées à l'occupant à raison des consommations correspondantes.

Pour ce faire, il sera procédé au relevé de la consommation du compteur dont fait partie l'emprise objet des présentes à l'entrée de l'occupant. A chaque réception de facture de fluide, un nouveau relevé sera effectué. La différence sera facturée à l'occupant, qui devra rembourser la quote-part relative à sa consommation et ce, dans le mois de la facture qui lui sera adressée par la SEM.

L'abonnement sera conservé au nom du bailleur pendant la durée de la convention d'occupation, ce que l'occupant accepte.

- **Travaux**

L'Occupant est autorisé à édifier des constructions précaires sur l'emprise dont s'agit sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires.

Il est précisé que les démarches administratives et les travaux seront à la charge de l'Occupant.

L'Occupant s'oblige à demander préalablement, et par écrit, à la SEM l'autorisation de mettre en place des enseignes ou toutes autres communications ou signalétiques.

- **Restitution de l'emprise**

Les équipements, matériels et installations mobiles ou simplement boulonnés ou vissés, installés par l'Occupant, resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état.

Un état des lieux sera réalisé à la libération de l'emprise.

L'Occupant devra se conformer aux prescriptions, règlement et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le propriétaire ne puisse être inquiété ni recherché.

D'une manière générale, l'Occupant devra s'assurer qu'il détient toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité sur l'emprise objet de la présente convention et, le cas échéant, il devra effectuer sous sa seule responsabilité et à ses frais, toutes les démarches administratives nécessaires à cette fin, sans recours la SEM. Il s'engage également à réaliser, à ses frais, tous travaux qui s'avèreraient nécessaires à cette même fin.

L'Occupant devra laisser les représentants de la SEM pénétrer dans les lieux occupés, à chaque fois que ce dernier en fera la demande sous un délai de 24 heures.

12. CONDITIONS ET OBLIGATIONS

La présente convention d'occupation est consentie moyennant le strict respect par l'occupant des droits et obligations suivants :

1. L'occupant s'engage à utiliser le terrain exclusivement pour l'usage prévu à l'article 2. Aucun affichage publicitaire ou autre ne pourra être fait sur les lieux loués sans l'autorisation de la SEM. L'occupant fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives à obtenir pour cette installation.
2. L'occupant s'oblige à ne pas utiliser le terrain pour un usage agricole de pleine terre.
3. L'occupant reconnaît qu'à la date d'expiration de la présente Convention, aucune obligation de relocalisation ne lui sera directement due ni par la SEM, ni par l'EPT Plaine Commune et ni par la Ville de Saint-Denis.
4. Des précautions particulières seront prises pour que l'occupation des emprises n'entraîne pas de désordres ou de salissures sur les voies et trottoirs environnants.
5. L'occupation est strictement limitée aux parcelles définies par la présente convention. Aucun stationnement de véhicules ou d'engins, aucun dépôt de quelque nature qu'il soit ne sera admis sur les parcelles voisines contiguës même si elles constituent la propriété de la SEM.
6. L'occupant respectera les règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
7. Préalablement à son entrée dans les lieux, l'occupant souscrira et fera souscrire ses ayants-droit et ayants-cause devant être amenés à pénétrer sur le terrain objet de la présente convention, à toutes les polices d'assurance nécessaires pour garantir sa responsabilité civile, ainsi qu'une assurance « Tous dommages » (risques incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace, actes de vandalisme, vol, etc...) pour garantir de façon suffisante, dès l'entrée dans les lieux, les biens présents sur l'emprise mise à sa disposition, ainsi que le matériel implanté par ses soins.

L'occupant paiera les primes et cotisations de ces mêmes assurances sans que la responsabilité de la SEM ne puisse être mise en cause.

Une attestation d'assurance sera fournie à la demande de la SEM dans un délai de 8 jours ouvrés.

8. L'occupant s'engage à supporter seul, sans pouvoir exercer aucun recours contre la SEM, les conséquences des accidents et dommages de toutes natures qui du fait de l'usage de la présente convention, pourraient survenir à lui-même, à ses ayants droits, à des tiers.

L'occupant certifie que ses assureurs renoncent également à tout recours contre la SEM Plaine Commune Développement.

9. L'occupant sera responsable de tous les dommages ou accidents causés par lui-même ou ses entreprises.
10. La SEM se réserve le droit à tout moment tant pour lui-même, ses préposés ou toute autre personne pouvant intervenir en son nom (architecte, géomètre, bureau d'études techniques, entreprises) de pénétrer sur l'emprise, objet de la présente convention.
11. La SEM préviendra l'occupant au plus tard 1 semaine à l'avance pour toute intervention sur cette parcelle.
12. En cas de désordres, d'incidents ou de catastrophes naturelles survenus sur le bien, l'occupant renonce à tout recours contre la SEM et déclare assumer lui-même les frais de remise en état.
13. L'occupant veillera à ce que la SEM ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son installation dans les lieux.

13. Clause résolutoire de plein droit

En cas de non-respect de l'une des clauses de la présente convention, la présente convention d'occupation précaire sera résolue de plein droit, et sans aucune formalité judiciaire, 15 jours après une mise en demeure d'exécuter demeurée sans effet pendant ce délai et contenant déclaration par la SEM de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Dans tous les cas de résiliation de plein droit, la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT pourra faire expulser l'Occupant sur simple ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du local occupé, sans préjudice de l'action principale en dommage et intérêts.

14. Litige

En cas de litige, les parties s'adresseront à la juridiction compétente du ressort de la Cour d'Appel de PARIS.

15. Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties soussignées élisent domicile :

- La SEM, en son siège social.
- L'Occupant, en son siège social.

Fait en 2 exemplaires,

A, le

Pour la SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT

L'Occupant

ANNEXES :