

Service Urbanisme-Foncier

23 - 3 7 6

**CONVENTION D'OCCUPATION  
PRECAIRE****Entre les soussignées :**

**La commune de CHOISY-LE-ROI**, ayant son siège en l'Hôtel de Ville, place Gabriel Péri à CHOISY-LE-ROI (94600), prise en la personne de son Maire, domicilié en cette qualité en ledit Hôtel de Ville et dûment habilité aux fins des présentes par la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020, lui déléguant des attributions prévues aux articles L 2122-22 et L 2122-23 du CGCT.

**Ci-après dénommée le PROPRIETAIRE,****D'une part****Et :**

**MADAME Sylvie POUREL**, née le 27 juin 1963 à Saint-Dié-des-Vosges, et domiciliée au 38 rue Dauphine 75 006 Paris exerçant l'activité de peintre immatriculée à la Maison des Artistes de Paris, numéro de Siret : 510 733 306 00011

**Ci-après dénommé(e) l'OCCUPANT,****D'autre part**

**EXPOSE PREALABLE:**

Par décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national a été fixé le périmètre de l'opération d'intérêt national ORLY-RUNGIS-SEINE-AMONT comprenant le secteur du Lugo.

Différentes études portant notamment sur le secteur du Lugo ont été réalisées :

- Etude de requalification de l'Association Seine Amont Développement d'avril 2007 ;
- Etude de diagnostic et d'enjeux d'aménagement de l'EPA ORSA d'avril 2008.

Par arrêté préfectoral n°2008/2335 du 10 juin 2008, considérant le besoin de régénération urbaine du secteur du Lugo, a été crée un périmètre d'étude sur ce secteur.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2009, une convention d'intervention foncière a été signée entre la commune de CHOISY-LE-ROI, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et l'EPA ORSA.

En conséquence de ce qui précède, en vue de réaliser des actions ou opérations d'aménagement, de mettre en œuvre un projet urbain, l'extension ou l'accueil des activités économiques, la lutte contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain, la commune de CHOISY-LE-ROI a, par décision n°10-025 du 18 janvier 2010, exercé son droit de préemption sur un ensemble immobilier dénommé « usine Hollander » situé au sein du secteur du Lugo, 23/27 avenue de Lugo, 4 rue Fauler et 1/9 rue du Docteur Roux à CHOISY-LE-ROI (94600).

La commune est devenue propriétaire dudit ensemble par acte notarié du 1<sup>er</sup> février 2011.

Par une délibération du conseil municipal du 5 octobre 2011, la commune de CHOISY-LE-ROI a proposé l'organisation d'une concertation préalable destinée à accompagner le projet d'aménagement du quartier du Lugo avant de mener des études préalables ayant pour objectif d'identifier les futurs aménagements à réaliser sur le secteur du Lugo et de définir les conditions techniques, juridiques et financières desdits aménagements.

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, l'EPA ORSA et la commune de CHOISY-LE-ROI souhaitent créer au sein de l'ensemble immobilier acquis par la commune, un équipement public.

Pour la réalisation du projet d'aménagement du quartier de Lugo, l'ensemble immobilier de la commune de CHOISY-LE-ROI devra être libre de tout occupant.

Toutefois tant que le projet d'aménagement n'entre pas dans sa phase opérationnelle, la commune de CHOISY-LE-ROI entend mettre à la disposition d'artistes les locaux se trouvant sur l'ensemble immobilier.

Compte tenu du projet d'aménagement en cours, la commune de CHOISY-LE-ROI ne peut que consentir des conventions d'occupation précaire qui prendront fin en toute hypothèse lorsque ledit projet entrera dans sa phase opérationnelle.

Les parties ont parfaitement conscience de la situation et se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation précaire portant sur des locaux situés dans l'ensemble immobilier.

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 SUIIT :**

### **Article 1 - Objet de la convention**

Par les présentes, le PROPRIETAIRE concède à titre précaire à l'OCCUPANT, la jouissance du local ci-après désigné à l'article 2.

Les parties déclarent que, de par leur volonté commune, la présente convention ne constitue pas un contrat de bail mais une simple convention d'occupation précaire.

L'OCCUPANT reconnaît expressément et accepte irrévocablement le fait qu'en raison de la précarité exposée précédemment, il ne pourra revendiquer en aucun cas le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

En conséquence, l'OCCUPANT ne saurait avoir droit à aucun renouvellement, relogement ni indemnité en cas de congé.

En outre, à l'expiration de la présente convention telle que fixée à l'article 3 ci-dessous, l'OCCUPANT ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien sur le bien objet de la présente convention.

Compte tenu de ce qui précède, l'OCCUPANT renonce expressément et irrévocablement à toute réclamation, action, procédure de quelque nature que ce soit en vue de revendiquer tout maintien dans le local tel qu'il est ci-après défini, droit à renouvellement ou indemnité d'éviction sur le fondement de la présente convention.

### **Article 2 - Désignation du bien objet de la présente convention**

Le PROPRIETAIRE concède à titre précaire à l'OCCUPANT qui accepte, la jouissance d'un local situé 23/27 avenue du Lugo, 4 rue Fauler et 1/9 rue du Docteur Roux, à Choisy-le-Roi (94600), d'une superficie totale de 50 m<sup>2</sup> situé au deuxième étage du bâtiment A ci-après désigné le : "**LOCAL**", sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation

L'OCCUPANT déclare avoir une parfaite connaissance dudit LOCAL pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

### **Article 3 - Durée**

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire pour une durée de **1 an**, prenant effet le **14 septembre 2023** et se terminant en conséquence le **13 septembre 2024**.

A cette dernière date, la présente convention prendra fin automatiquement sans notification ni congé.

Par ailleurs, la convention se terminera automatiquement par anticipation à la date de

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20231003-URB-23-376-AU  
Date de télétransmission : 03/10/2023  
Date de réception préfecture : 03/10/2023

16/08/2023 09:

réalisation de l'événement justifiant la précarité, défini par les parties comme étant une

4

notification faisant état d'un avancement concret de la procédure opérationnel (dossier de création, plans-projet, schéma d'aménagement opérationnel) et justifiant de la nécessité du départ des occupants ; relatif à la réalisation du projet d'aménagement ci-dessus visé.

En tout état de cause, il est convenu que chacune des parties aura la faculté de mettre fin à la convention à tout moment, moyennant un congé donné à l'autre partie par acte extrajudiciaire et ce, en respectant un délai de préavis d'un mois.

Il est précisé que ledit congé n'aura pas à être motivé.

Il est ici rappelé que, de par la commune intention des parties, la présente convention n'est en aucune façon soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

#### **Article 4 - Destination du LOCAL**

**Le LOCAL servira exclusivement à l'exercice par l'OCCUPANT de son activité professionnelle et artistique de PEINTRE à l'exclusion de toute autre activité, profession, industrie ou toute autre utilisation du LOCAL.**

L'OCCUPANT devra se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur et futurs ainsi qu'à toute injonction des administrations, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, la protection de l'environnement le tout de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché, concernant le LOCAL.

La présente convention n'étant pas soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, l'OCCUPANT ne pourra se prévaloir des dispositions de l'article L.145-47 et suivants du Code de commerce pour solliciter l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires.

#### **Article 5 - Etat des lieux d'entrée – Etat du LOCAL à la prise d'effet de la convention d'occupation précaire**

L'OCCUPANT prendra le LOCAL dans l'état où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance.

L'OCCUPANT déclare bien connaître le LOCAL pour l'avoir préalablement visité.

Il ne pourra exiger du PROPRIETAIRE aucune remise en état, adaptation, réparation et travaux du LOCAL.

En conséquence, l'OCCUPANT renonce à exercer tout recours contre le PROPRIETAIRE pour toute cause résultant de l'état du LOCAL et s'engage à réaliser à ses frais toutes remises en état, adaptation du LOCAL ou réparations et travaux nécessités par son état.

Lors de la mise à disposition du LOCAL à l'OCCUPANT, il sera dressé un état dudit LOCAL,

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20231003-URB-23-376-AU  
Date de télétransmission : 03/10/2023  
Date de réception préfecture : 03/10/2023

16/08/2023 09:

établi contradictoirement entre les parties.

5

En cas de difficultés rencontrées lors de l'établissement de l'état du LOCAL, le PROPRIETAIRE pourra désigner, à ses frais, tel huissier de justice qui lui plaira afin de procéder audit état, lequel sera opposable au PROPRIETAIRE et à l'OCCUPANT

A défaut d'établissement d'un tel état, le LOCAL sera présumé avoir été remis en parfait état.

#### **Article 6 - Charges et Conditions**

Le paiement des charges de fluides (électricité et eau) au propriétaire par le locataire fera l'objet d'un versement de provisions pour charges avec régularisation annuelle. Les modalités de mise en œuvre dudit paiement des charges feront l'objet d'un avenant qui sera signé ultérieurement.

##### **6.1. Entretien et réparations**

L'OCCUPANT tiendra le LOCAL objet des présentes en bon état d'entretien, toutes les réparations liées à l'occupation du LOCAL ou travaux d'adaptation, d'aménagement, et les frais de nettoyage étant à sa charge.

##### **6.2. Travaux**

L'OCCUPANT s'engage à n'effectuer aucuns travaux, aménagement, changement distribution, percement de mur, aucune démolition et plus généralement aucune modification sans l'accord exprès, préalable et écrit du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant le projet d'aménagement approuvé par le PROPRIETAIRE et sous le contrôle de l'architecte ou du technicien désigné par ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à supporter toutes les conséquences de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité du LOCAL et à indemniser le PROPRIETAIRE de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

##### **6.3. Remise en état par l'OCCUPANT en fin de jouissance**

Tous embellissements, améliorations, réparations, cloisonnements, équipements, travaux quelconques (y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et les travaux réalisés en exécution de dispositions législatives ou réglementaires) effectués par l'OCCUPANT dans le LOCAL accèderont, de plein droit et sans formalité, au PROPRIETAIRE en fin de jouissance, sans indemnité d'aucune sorte.

Lors de la remise du LOCAL par l'OCCUPANT au PROPRIETAIRE en fin de jouissance, il sera dressé un état dudit LOCAL, établi contradictoirement entre les parties.

#### **6.4. Panneau - Signalétique**

L'OCCUPANT ne pourra apposer tout panneau ou signalétique à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble dont dépend le LOCAL sauf autorisation expresse du PROPRIETAIRE, laquelle à défaut de durée spécifiée restera précaire et révocable à tout moment.

#### **6.5. Occupation - Jouissance**

L'OCCUPANT devra jouir du LOCAL en bon père de famille selon la destination prévue aux présentes.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

#### **6.6. Cession - Sous-location**

L'OCCUPANT ne pourra céder ou sous-louer, partiellement ou totalement, son droit à la présente convention.

#### **6.7. Visite du LOCAL**

Pendant la durée de la présente convention, l'OCCUPANT devra laisser le PROPRIETAIRE, ses représentants ou architectes pénétrer dans le LOCAL et le 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.

Le PROPRIETAIRE pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable de l'OCCUPANT, faire visiter le LOCAL à l'expiration de la présente convention ou en cas de résiliation, pendant la période précédant la date prévue pour le départ de l'OCCUPANT. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de dix à douze heures et de quatorze à dix huit heures.

#### **Article 7 - Contributions, charges et obligations diverses**

L'OCCUPANT acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, notamment la contribution économique territoriale et d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti en sa qualité d'OCCUPANT du LOCAL objet des présentes.

Il devra justifier de leur 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 se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur et futurs ainsi qu'à toute injonction des administrations, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, la protection de l'environnement le tout de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché. concernant le LOCAL.

En conséquence, l'OCCUPANT devra déférer, en ce qui concerne les points visés ci-dessus à toute loi, réglementation, recommandation, prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de convention, des autorités compétentes (Inspection du Travail, Commission Hygiène et sécurité et, d'une manière générale de toutes Administrations) concernant le LOCAL.

L'OCCUPANT devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du LOCAL ou à l'exercice de son activité dans ledit LOCAL. Le PROPRIETAIRE ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

L'OCCUPANT paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

## **Article 8 - Assurances**

### **8.1. Assurances souscrites par le PROPRIETAIRE**

Le PROPRIETAIRE contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir le LOCAL lui appartenant ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Cette assurance couvrira notamment lesdits biens contre les événements suivants :

- incendie, explosions, foudre
- dommages électriques
- tempêtes, grêle et neige sur les toitures
- fumées, émanations de produits toxiques
- chutes d'appareils de navigation aérienne et ondes de choc
- dégâts des eaux, gel
- actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage
- vol et détériorations immobilières
- catastrophes naturelles

Il fera également garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile de propriétaire du LOCAL.

### **8.2. Assurances souscrites par l'OCCUPANT**

L'OCCUPANT sera tenu de contracter, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices assurances pour garantir son exploitation du LOCAL, ses matériels et marchandises, et d'une manière générale tout ce qui est inclus à l'intérieur du LOCAL contre les mêmes événements.

L'OCCUPANT fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers 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 PROPRIETAIRE



la convention et jeter au paiement des primes à toute réquisition du PROPRIETAIRE.

8

### **8.3. Renonciations à recours**

Le PROPRIETAIRE renonce à tous recours contre l'OCCUPANT et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'OCCUPANT et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, l'OCCUPANT renonce à tous recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

### **Article 9 - Règlements de police**

L'OCCUPANT devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les occupants réguliers sont et pourront être tenus.

### **Article 10 - Redevance et charges**

#### **10.1. Dette**

L'OCCUPANT présente une dette locative. Au 14 septembre 2023, la dette devra être épurée de 30%. Puis, le reste sera épuré mensuellement en plus de la redevance annuelle fixée ci-dessous.

#### **10.2. Montant**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de **8 040 EUROS** (HUIT MILLE QUARANTE EUROS).

#### **10.3. Termes**

L'OCCUPANT s'oblige à payer ladite redevance au PROPRIETAIRE par chèque mensuellement, à terme à échoir, **670 € par mois**, à l'ordre du TRESOR PUBLIC à l'entrée dans les lieux, soit **14 septembre 2023**.

#### **10.4. Caution d'un tiers**

**Mme Monique Renée POUREL** née le 10/05/1938 à Anould, se porte garant de l'OCCUPANT, Madame Sylvie POUREL. Elle s'engage par conséquent à prendre à sa charge la dette éventuelle de l'OCCUPANT.

### **Article 11 - dépôt de garantie**

LE PROPRIETAIRE reconnaît avoir reçu la somme de **670 EUROS TTC (SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS)** à titre de dépôt de garantie correspondant à un mois de redevance toutes taxes comprises.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20231003-URB-23-376-AU  
Date de télétransmission : 03/10/2023  
Date de réception préfecture : 03/10/2023

16/08/2023 09:

Cette somme sera conservée pendant toute la durée de la convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances et sommes de quelque nature qu'elles soient, que l'OCCUPANT pourrait devoir au PROPRIETAIRE à l'expiration de la convention et à sa sortie du LOCAL.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Le dépôt de garantie sera restitué à l'OCCUPANT à la fin de la jouissance du LOCAL par ce dernier après exécution de l'ensemble de ses obligations, après que soit dressé un état des lieux de sortie conformément à l'article 6.3 des présentes et après retenue des sommes dues par l'OCCUPANT au PROPRIETAIRE.

#### **Article 12 - Indexation**

En raison du caractère précaire de la présente convention, les parties écartent toute indexation de la redevance dont le montant est fixé ci-dessus.

#### **Article 13 - Taxes**

En sus de la redevance ci-dessus stipulée, l'OCCUPANT supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe foncière ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des occupants.

#### **Article 14 - Sanction - Clause résolutoire**

Toute somme due en vertu de la présente convention et non payée à l'échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal en vigueur lors de celle-ci.

Cet intérêt sera dû sans qu'une mise en demeure soit préalablement nécessaire, l'OCCUPANT se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

A défaut de paiement intégral de toute somme due en vertu de la présente convention à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent engagement par l'OCCUPANT et un mois après une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé.

#### **Article 15 - Etat des risques-Diagnostic de performance énergétique**

Le PROPRIETAIRE déclare que le LOCAL est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité.

Le PROPRIETAIRE déclare en outre que depuis qu'il est propriétaire du LOCAL, ce dernier n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

**Article 16 - Frais et honoraires**

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relatives aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Fait à Choisy-le-Roi,

Le **20 juillet 2023**

En quatre exemplaires originaux

Pour le **PROPRIETAIRE (\*)**  
Tonino PANETTA  
Maire de Choisy-le-Roi

  
**Tonino PANETTA**  
Maire de Choisy-le-Roi

*"lu et approuvé"*  
Pour l'**OCCUPANT(\*)**  
Mme Sylvie POUREL



(\*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "lu et approuvé".