

CARENE

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET
TEMPORAIRE**

MAISON

**89 Boulevard Jean De Neyman
44600 SAINT-NAZAIRE**

PROJET NEUF

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), dont le siège est fixé 4 avenue du Commandant l'Herminier à Saint-Nazaire (44600) identifié au SIREN n°244 400 644 RCS, représentée par Monsieur Jean-Michel CRAND, Vice-Président en charge de l'Urbanisme intercommunal et de la Stratégie et Action Foncière, agissant en cette qualité en vertu d'un arrêté de délégation de fonction et de signature daté du 13 juillet 2020, autorisant la signature des conventions et des baux de toutes natures d'occupation d'une durée n'excédant pas 12 ans et leurs avenants et par décision en date du

ci-après dénommée "la CARENE"
d'une part,

Et

L'association PROJET NEUF, ayant son siège social 89 boulevard Jean de Neyman 44600 SAINT-NAZAIRE, représentée par Messieurs DEVEAU Stanislas et FAUREL Antonin, dûments habilités aux fins des présentes,

ci-après dénommée "le Preneur"
d'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Depuis le 17 décembre 2014, la CARENE est propriétaire du site du Moulin du Pé (parcelle BL 502 correspondant à l'ancien hôpital). Depuis le déménagement de l'hôpital vers la cité sanitaire, la quasi totalité des bâtiments ont été démolis à l'exception des parkings, de la chapelle ainsi que la maison du "directeur" sise 89 bd Jean de Neyman à Saint-Nazaire. Ce patrimoine est inscrit au budget principal de la CARENE.

Par délibération en date du 25 juin 2013, le Conseil Communautaire autorisait le lancement d'une opération d'aménagement d'intérêt communautaire sur le site du Moulin du Pé.

L'occupation précaire de la maison du directeur entre dans le cadre du projet Moulin du Pé. Celui-ci prévoit d'expérimenter l'occupation transitoire des locaux maintenus (non démolis) via une résidence artistique.

L'association PROJET NEUF a proposé sa candidature à la location de la maison (terrasses et préau extérieurs compris) et du terrain, qui a été acceptée par la CARENE.

A cette fin, les parties ont retenu comme moyen juridique, d'un commun accord entre elles, la convention d'occupation temporaire prévue aux articles L213-16 et L221-2 du Code de l'Urbanisme.

1 - IDENTIFICATION DE L'OCCUPANT ET DE L'OCCUPATION

Par les présentes, la CARENE donne en location au preneur une maison sise 89 Boulevard Jean De Neyman 44600 SAINT-NAZAIRE composée :

- d'un terrain d'une superficie de 4034 m² (jardin)

- d'une maison de 284 m² terrasses et préau extérieurs compris comprenant :

- sous-sol de 20m²

- rez de chaussée de 145,30 m²

- 1er étage 118,57 m², (selon les plans joints en annexe)

afin d'y établir un lieu d'expérimentation interdisciplinaire dédié à la création artistique.

Dans ce cadre, le preneur est autorisé à occuper les locaux ci-après désignés tels que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir visité les lieux antérieurement aux présentes.

2 - DUREE

La présente convention est accordée à titre précaire et révocable pour une durée initiale d'un an prenant effet au 1er janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2020, renouvelable ensuite d'année en année par tacite reconduction sans que la durée totale puisse excéder le 31 décembre 2024.

De convention expresse entre les parties, la convention objet des présentes, qui est conclue à titre précaire et révocable, est exclue du champ d'application du Code de Commerce (articles L 145-1 à L 145-60) et aux dispositions duquel les parties entendent formellement déroger.

Le preneur reconnaît expressément que les présentes ne lui confèrent aucun droit au renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux loués au terme de la période de location fixée ci-dessus et il renonce en tant que de besoin à se prévaloir de tous droits et avantages quelconques accordés à cet égard par les textes en vigueur aux preneurs d'immeubles de la nature de ceux présentement loués. Toute nouvelle convention d'occupation ne pourra résulter que d'un accord exprès des parties.

3 - CARACTERE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

3.1 – Régime de l'occupation

L'occupation est accordée à titre précaire et révocable sans indemnité à la première réquisition de la CARENE :

- soit pour cas de force majeure ou motif d'intérêt général (tiré notamment de l'urbanisation du site) ;
- soit pour cause de changement d'affectation ou d'aliénation des lieux mis à disposition ;
- soit pour non-respect par le preneur d'une des clauses et conditions mises à sa charge au titre de la présente convention.

3.2 – Caractère personnel de l'autorisation d'occupation

Le preneur dispose, par la présente convention, d'une autorisation personnelle qui l'oblige à tenir et occuper directement en son nom et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition (avec les constructions et aménagements qui y sont réalisés).

La CARENE autorise l'installation d'un composteur collectif par JardiCompost sur le terrain.

Sauf consentement préalable et écrit du propriétaire, le preneur s'interdit de céder ou apporter tout ou partie des droits et obligations de la présente convention à des tiers.

4 - REDEVANCE

L'occupation des lieux objet des présentes est consentie à titre gratuit.

La date de prise d'effet du loyer est fixée au 1er janvier 2020.

5 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

5.1 – Affectation des locaux

Le local objet des présentes est un lieu d'expérimentation interdisciplinaire dédié à la création artistique.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du propriétaire.

La location est accordée au preneur à titre personnel. La cession de la présente convention ainsi que la sous-location sont interdites.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux mis à disposition.

5.2 - Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux mis à disposition 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, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le propriétaire ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration relatives à son activité, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité.

Les abords de l'établissement devront être maintenus en parfait état de propreté. Aucun dépôt de quelque nature que ce soit ne devra exister en dehors des lieux loués.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir la CARENE pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis dans les lieux concédés et ne pourra lui réclamer aucune indemnité.

5.3 – Etat des lieux

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en vigueur des présentes, sans pouvoir exiger du propriétaire aucune réparation ni remise en état, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et il ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire pour vices de construction, dégradation, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

Des travaux ont été réalisés par le service Immobilier de la CARENE (rénovation intérieure, changement des huisseries, rénovation électrique, rénovation du chauffage...).

En collaboration avec le propriétaire, des travaux ont aussi été réalisés par le preneur (coordination de chantier, rénovation intérieure, peintures, sols, nettoyages intérieurs et extérieurs, terrasse, seuils, correctifs réseaux et électricité..) pour un total d'environ 2000 heures.

Il n'a pas été fait d'état des lieux à l'entrée dans le bâtiment.

5.4 – Travaux, changements et embellissements

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du propriétaire.

Le preneur ne devra apporter aucun changement aux lieux mis à disposition, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du propriétaire.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par l'occupant pendant l'occupation, deviendront, sauf accord écrit contraire entre les parties avant l'exécution des travaux, gratuitement la propriété du propriétaire à l'expiration de la présente occupation, soit par arrivée au terme, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le propriétaire pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant, même pour les travaux autorisés par le propriétaire.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure et qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'occupant et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

5.5 – Entretien – Réparations - Contrôles

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours de l'occupation les lieux loués (maison et jardin) constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de ses adhérents/usagers ou de celui de son personnel.

Il fera également réaliser tous les contrôles nécessaires et obligatoires des installations et/ou équipements des locaux loués.

La CARENE fera réaliser tous les contrôles nécessaires et obligatoires liés à la sécurité incendie (extincteurs....)

Le preneur souffrira que le propriétaire fasse, pendant le cours de l'occupation des locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, tous travaux à sa charge qui pourraient devenir nécessaires. Le propriétaire s'engage à prévenir à l'avance le preneur des dates et délais desdits travaux.

A l'expiration de l'occupation, le preneur rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement. Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations dans les locaux occupés.

Le preneur ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux mis à disposition et devra prévenir le propriétaire, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au propriétaire.

5.6 – Visite des locaux

Pendant toute la durée de l'occupation, le preneur devra laisser les représentants du propriétaire visiter les lieux mis à disposition pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande du propriétaire, toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de l'autorisation d'occupation. Le propriétaire sera tenu d'avertir le preneur de sa venue.

Un bilan annuel de la convention sera réalisé 3 mois avant chaque date anniversaire entre le propriétaire et l'occupant, dans l'objectif d'adapter l'occupation aux besoins et définir ensemble les améliorations à apporter à l'occupation transitoire afin de modifier la convention par avenant si nécessaire.

5.7 – Cession - Sous-location

En raison du caractère essentiellement précaire et révocable de la présente mise à disposition, le preneur s'interdit expressément de céder les droits qu'il en tient.

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur sous peine de résiliation de la présente convention.

5.8 - Contributions - Impôts et charges

Le preneur s'acquittera de ses contributions personnelles et de toutes taxes actuelles ou à venir, de façon que le propriétaire ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

En raison des bâtiments encore présents sur l'assiette (chapelle, parking), la CARENE ne demandera pas le remboursement de la taxe foncière au preneur.

Il satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il contractera directement et à ses frais, risques et périls les abonnements relatifs à l'installation de l'eau, de l'électricité, du système d'alarme et des télécommunications, dont il paiera régulièrement les factures d'abonnement et de consommation.

Les charges du chauffage (abonnement et consommation gaz) seront à la charge de la CARENE qui les refacturera à l'occupant.

Exceptionnellement, pour la première année (2020) les charges de chauffage (gaz) ne seront pas refacturées pour évaluer au mieux les coûts d'occupation du site. En effet, en l'absence d'éléments permettant d'évaluer la consommation énergétique cette charge sera prise en charge par le propriétaire pour l'année 2020 permettant ainsi pour l'année 2021 d'inscrire sur les quittances de loyer les avances de charges calculées sur la base de la première année de consommation.

La chaudière desservant uniquement ce bâtiment, il contactera directement et à ses frais un contrat annuel pour l'entretien de celle-ci.

5.9 - Assurances

Le preneur s'engage à souscrire, pour toute la durée de l'occupation :

- une assurance couvrant le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et tous objets mobiliers garnissant les lieux mis à disposition, pour les risques incendie-explosions-dégâts des eaux, électricité, foudre,
- une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels résultant tant de son propre fait que du fait des biens mis à disposition,
- une assurance couvrant ses risques locatifs (incendie, explosions, dégât des eaux...).

Il devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes (attestation) à la première réquisition que lui adressera le propriétaire.

5.10 - Restitution des lieux

A la restitution des lieux, le preneur s'engage à devoir rendre en bon état les lieux mis à disposition et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Il est, après accord entre les parties, prévu que le nettoyage de remise en état des lieux à expiration de la présente convention sera pris en charge par l'occupant.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la présente mise à disposition, il sera établi, en présence du preneur, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer lui incombant. Les travaux de réparation seront exécutés soit directement par le preneur, soit par le propriétaire et réglés à celui-ci par l'occupant sur présentation des factures d'entreprises.

6 - CONDITIONS PARTICULIERES

L'occupation de la maison entre dans le cadre du projet Moulin du Pé. Celui-ci prévoit d'expérimenter l'occupation transitoire des locaux maintenus (non démolis) via une résidence artistique. La convention temporaire tient compte du caractère transitoire de cette expérimentation.

L'expérimentation d'occupation transitoire objet de la présente convention est également un projet porté par la CARENE et les partenaires du projet participant à l'émergence d'initiatives et d'activités révélatrices du site.

Dans ce cadre, la CARENE et les partenaires du projet pourront avoir accès à la salle de réunion de la maison pour y réaliser des réunions de travail relatives à l'élaboration du projet Moulin du Pé.

La demande de réservation de la salle devra être faite une semaine auparavant au minimum pour vérifier et préparer sa disponibilité.

Le preneur devra alors laisser la sa salle disponible pour la durée complète de la réunion.

7 - RESILIATION

Nonobstant la faculté que se réserve la CARENE de mettre fin à la présente convention pour les motifs visés à l'article 3, la présente convention pourra être résiliée à tout moment de son exécution :

- par la CARENE, avec préavis de trois mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il s'avérait pour elle nécessaire pour des motifs d'intérêt général, de disposer des lieux pour une autre affectation;
- par le preneur, avec préavis de trois mois notifié dans les mêmes formes.

Le preneur s'interdit expressément de revendiquer quelque indemnité que ce soit , s'il est mis en demeure de restituer les locaux dont il s'agit.

Clause résolutoire

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, la commune aura la faculté de résilier de plein droit la présente convention après avoir mis en demeure le preneur de régulariser sa situation par commandement ou sommation de respecter les stipulations du présent document, et contenant déclaration par la commune de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, la commune pourra lui signifier la résiliation de plein droit de l'autorisation d'occupation.

8 - LITIGES

En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant à la présente convention, les parties rechercheront avant tout une solution à l'amiable.

Tout litige auquel la présente convention pourra donner lieu sera porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

9 - SUBSTITUTION

A tout moment, la CARENE pourra mandater toute personne ou organisme de son choix pour la gestion des lieux objet des présentes, sans que les termes de la présente convention soient pour autant modifiés et sans que le bénéficiaire soit fondé à contester la décision et le choix de la CARENE.

10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile :

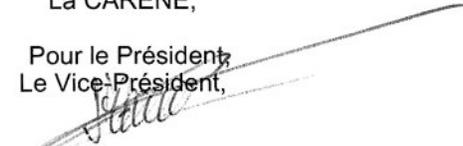
- la CARENE, en ses locaux, 4 avenue du Commandant l'Herminier à Saint-Nazaire ;
- le preneur, dans les lieux loués.

11 - SIGNATURE

Fait à Saint-Nazaire, le 21 octobre 2020

La CARENE,

Pour le Président,
Le Vice-Président,


Jean-Michel CRAND

Le preneur(1)

lu et approuvé
Projet Neuf,

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »