

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

=====

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Commune de SAINT-PRIX, dont la Mairie est située 45, rue d'Ermont - 95390 SAINT PRIX,

Représentée par Madame le Maire Céline VILLECOURT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes de la décision du conseil municipal du 3 avril 2025 (Annexe 1),

Agissant en qualité de propriétaire,

Ci-après dénommée « **le propriétaire** »

D'UNE PART

ET

La Société par action simplifiée universelle (SASU), Société « la Fabrique à Saumon » au capital de 10 000 Euros, ayant son siège social sis 57 rue d'Ermont - 95390 SAINT-PRIX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de xxxx sous le numéro xxxxxx, (*en cours d'immatriculation*)

Représentée par Monsieur Gill CASAMIA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **l'occupant ou le preneur** »

D'AUTRE PART

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune de SAINT-PRIX est propriétaire de locaux commerciaux situés 57 Avenue du Général Leclerc à SAINT-PRIX (95390).

Les locaux devant être prochainement libres de toute occupation, la Société « la Fabrique à Saumon » a proposé à la Commune de SAINT-PRIX, d'y installer une saumerie traditionnelle pour y fabriquer du saumon fumé, divers produits à base de saumon, huîtres et produits de la mer, et pour les commercialiser sur place. Il fera, également, de la restauration type table d'hôte sur réservation.

En qualité de propriétaire, la Commune de SAINT-PRIX a déclaré être intéressée par l'installation de la Société « la Fabrique à Saumon », en indiquant à cette dernière, qu'elle n'était pas à même de lui consentir un bail commercial.

En effet, le local commercial du 57 Avenue du Général Leclerc est situé en zone UAc au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (AOP1) concernant le centre-ville de SAINT-PRIX. Ce périmètre d'une superficie de 5,6 hectares concerne les abords du croisement de la rue d'Ermont avec l'Avenue du Général Leclerc. Dans le cadre de cette OAP « Cœur de Ville », la Commune envisage d'opérer un travail de restructuration, portant notamment sur l'ensemble immobilier situé 57 Avenue du Général Leclerc, à l'effet de réaménager l'espace public et de construire des immeubles d'habitation et des commerces. Ce projet devrait aboutir en 2029-2030.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20250403-DEL2025-034-DE
Date de réception préfecture : 09/04/2025



Ainsi, en l'état actuel du dossier, la Commune peut s'engager à consentir une convention d'occupation précaire, pour une durée d'au moins 4 ans.

La Société « la Fabrique à Saumon » a parfaitement été informée de cette situation, et a confirmé son intérêt, se déclarant informée du caractère précaire de la convention d'occupation.

Ainsi, les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation tenant compte des circonstances particulières relatées ci-avant légitimant le caractère précaire des droits de l'occupant voulu par les soussignées.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet de la convention

La Commune de SAINT-PRIX, propriétaire, consent à la Société « la Fabrique à Saumon », occupant, qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis **57 Avenue du Général Leclerc - 95390 SAINT-PRIX**.

La Société « la Fabrique à Saumon » ayant la qualité d'Occupant à titre précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du Code de Commerce, sur le bail commercial.

Article 2 – Désignation des locaux mis à disposition

La présente convention d'occupation précaire porte sur un local commercial sis **57 Avenue du Général Leclerc – 95390 SAINT-PRIX**, dans un ensemble immobilier édifié sur un terrain cadastré section AK numéro 896 pour une contenance de 14a 46ca, dont la désignation suit :

- Au rez-de-chaussée : une boutique,
- A l'étage une mezzanine

Chauffage Individuel
Eau chaude Individuelle

Le tout sur une surface de 174 m²

Avec le droit d'utiliser le terrain devant les locaux loués, à l'usage de stationnement,

Etant précisé que le bâtiment (loué à la Société Maygnan Fermetures) sis à l'angle de la Rue du général Leclerc et de la rue d'Ermont situé sur la parcelle AK n° 896 bénéficie concurremment du droit d'utiliser ledit terrain à usage de stationnement.

Les locaux loués ne comportent pas, à titre accessoire, de pièce affectée à un usage d'habitation.



Le Preneur est autorisé à installer des enseignes et drapeaux publicitaires, dont les projets devront être validés par le Bailleur.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités préalablement aux présentes.

Article 3 – Destination des locaux

La présente convention d'occupation précaire est destinée à permettre l'exercice par l'occupant des activités de SAUMONERIE TRADITIONNELLE, fabrication, conditionnement, vente des produits, et restauration, à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire, sans l'autorisation préalable et écrite du propriétaire.

Article 4 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée déterminée de QUATRE ANS, à compter du **1^{ER} Avril 2025**.

Toutefois, l'occupant pourra y mettre fin chaque année, pour le 1^{er} Avril, en respectant un préavis de SIX (6) mois notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, et ce, sans que le congé ait besoin d'être motivé.

Article 6 – Législation de la convention d'occupation précaire

De convention expresse entre les parties, la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application des dispositions du Code de Commerce, sur le bail commercial, auxquelles les parties entendent formellement déroger.

Article 7 – Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi en présence des parties, préalablement à la prise de possession des locaux

Article 8 – Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité trimestrielle de 4.500 Euros hors taxes, hors charges, durant la première année,

Puis 4.800 Euros hors taxes, hors charges, durant la deuxième année.

Puis 5.400 Euros hors taxes, hors charges, durant la troisième année.

Cette indemnité d'occupation ne sera pas soumise à la TVA.

Les indemnités de la 4^{ème} année seront ensuite indexées à la date anniversaire de la date d'effet de la convention, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux - ILC publié par l'INSEE, sans pouvoir toutefois être inférieur au loyer de l'année précédente.



La première indexation au 1^{ER} Avril 2028 s'effectuera en prenant :

- Pour indice de référence : l'indice du 3^{ème} trimestre 2026.
- Pour indice de comparaison, l'indice du 3^{ème} trimestre 2027.

En cas de prolongation de la convention, le montant de l'indemnité d'occupation sera renégocié.

Article 9 – Charges

Outre l'indemnité d'occupation, le preneur devra acquitter ou rembourser au propriétaire ou à toute personne morale que celui-ci désignera les charges et prestations de toute nature afférentes au local loué, étant précisé que les charges comprennent la consommation d'eau.

Le paiement des charges et taxes fera l'objet d'une provision trimestrielle de 275 Euros, payable en même temps que l'indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation et les charges seront payées trimestriellement et à terme échu, par virement bancaire, sur le compte du propriétaire.

Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation annuelle, et le montant de la provision sur charges pourra être révisée en fonction du montant des charges de l'année précédente.

Enfin, le preneur paiera directement ses consommations d'électricité et de gaz, suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements.


Refacturation de l'eau

Il est précisé que préalablement aux présentes, l'ensemble immobilier situé 57 Avenue du Général Leclerc, était occupé par la Clinique vétérinaire du Gros Noyer, le magasin Art et Fenêtres de Maygnan Fermetures, et par le constructeur Le Bail, que la Société « la Fabrique à Saumon » va remplacer à compter de la date d'effet de la présente convention.

Compte tenu des activités des trois locataires ci-dessus, l'occupant s'engage à mettre en place un compteur individuel d'eau. Des relevés seront à réaliser en interne afin de pouvoir permettre d'établir le montant dû par l'occupant selon son relevé et donc sa consommation précise.

Article 10 – Impôts et taxes

L'occupant acquittera ses contributions personnelles, cotisations économiques territoriales, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, de sorte que le propriétaire ne soit jamais recherché à ce sujet.

 Cq

Il remboursera au bailleur, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, et ce, au prorata de la surface occupée et de son temps d'occupation des locaux pour l'année d'émission de l'avis d'imposition.

Il est précisé que les taxes foncières 2024 refacturées pour les locaux loués se sont élevées à 1 537 Euros.

La provision trimestrielle de charges pour 275 Euros comprend une quote-part au titre des taxes foncières et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 11 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant à l'Occupant, celui-ci verse au Propriétaire, une somme de 4.500 euros correspondant à TROIS termes d'indemnité d'occupation hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Propriétaire à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Propriétaire jusqu'à la fin de la convention d'occupation en garantie du règlement de toutes sommes que l'Occupant pourrait devoir au Propriétaire à sa sortie, étant précisé que le dernier terme d'indemnité d'occupation ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée, cette somme devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, l'Occupant versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, l'Occupant ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation de la convention d'occupation par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant, le dépôt de garantie restera acquis au Propriétaire à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (indemnités d'occupation, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Article 12 - Charges et conditions

La présente convention est consentie sous les charges et conditions suivantes :

1 - L'occupant devra conserver les locaux mis à disposition en bon état de réparations locatives et d'entretien. Il avertira immédiatement le Propriétaire de toute réparation à sa charge qui serait nécessaire.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20250403-DEL2025-034-DE
Date de réception préfecture : 09/04/2025



2- L'occupant en jouira raisonnablement suivant la destination convenue et ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer.

3 - L'occupant devra souscrire directement auprès de compagnies concessionnaires, les abonnements à l'électricité et au téléphone, nécessaires à l'exploitation de son fonds de commerce.

4 – L'occupant devra entretenir annuellement, l'ensemble des installations liés à son activité, et notamment les extincteurs.

5 - 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 cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.

6 - Le Propriétaire ne garantit pas l'occupant et décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

- vol, cambriolage, tous autres actes délictueux, et plus généralement de tous troubles émanant de tiers ;
- interruption dans les services des installations de l'immeuble (eau, électricité, et tous autres services) provenant, soit de l'administration, soit du service concessionnaire, soit de travaux, accidents, réparations, et généralement de tous autres cas y compris de force majeure ;
- en cas d'accident survenant dans les lieux mis à disposition ;
- en cas d'inondation des lieux mis à disposition par les eaux pluviales ou autres fuites.

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.

7 - L'occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurances 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 et les bris de glace et, généralement contre tout risque susceptible de causer des dommages à l'immeuble, à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. L'occupant devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, en acquitter régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition du Propriétaire.

Article 13 - Exploitation

L'occupant devra assurer l'exploitation en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter; les biens devront constamment être ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, le tout sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et en respectant scrupuleusement les conditions de celles-ci, étant précisé que le bailleur ne contracte aucun engagement envers le preneur à ce sujet.

Bl Cg

Il devra également se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnance en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété, ni recherché.

L'occupant ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou inconvénients, quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporairement, à l'extérieur des biens.

L'occupant devra ne rien faire qui puisse troubler l'écologie de l'environnement pour quelque cause que ce soit ; il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc. et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité, etc.

Les autorisations qui seraient données par le propriétaire ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit en raison des installations réalisées par le preneur.

L'occupant s'engage à ne pas installer d'enseigne et plus généralement à ne pas apposer d'écriteaux ou de panneaux sur le mur en façade ou aux abords de l'immeuble, sans avoir obtenu l'accord du propriétaire, et des services de la Ville, sur leur emplacement. Lors de son départ, l'occupant devra faire enlever à ses frais ces enseignes ou panneaux et laisser le mur en façade en parfait état, après avoir effectué tous travaux de maçonnerie et de peinture qui s'imposeront.

L'installation sera faite aux frais et aux risques et périls de l'occupant, celui-ci devra veiller à ce que les enseignes soient solidement maintenues ; il devra les entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

L'occupant s'engage à prendre toutes mesures utiles pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables, et à veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue des lieux loués ne soient troublées en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs.

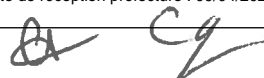
Article 14 – Transformations et améliorations par le preneur

L'occupant ne pourra opérer dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire, aucune démolition, construction, changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture. En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront à la charge de l'occupant.

Toutefois, les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est à dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du propriétaire.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le l'occupant, même avec l'autorisation du propriétaire, resteront au terme de la convention d'occupation, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Le propriétaire aura toujours la faculté, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de l'occupant.



Article 15 – Incessibilité

Les droits résultant de la présente convention sont incessibles. L'occupant devra occuper personnellement les locaux mis à disposition. Toute occupation par un tiers, ainsi que toute sous-location sont interdites.

Article 16 – Dossier de diagnostics techniques

Etat des risques et pollutions

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code l'environnement, est joint au présent bail l'état des risques naturels et technologiques élaboré conformément à l'arrêté préfectoral n° 130304 du 19 Décembre 2013, et sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et documents de référence qui s'y attachent, consultables en mairie ou préfecture.

Règlementation sur l'amiante

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-25 et suivants du Code de la Santé Publique, le propriétaire a remis au preneur un dossier technique amiante (DTA), établi par XXX ,
en date du XXX (en cours de réalisation)

Il ressort du rapport, qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce rapport, annexé aux présentes.

Diagnostics de performance énergétique – D.P.E.

Le propriétaire a remis au Preneur, qui le reconnaît, un Diagnostic de Performance Energétique D.P.E., établi par XXX
en date du XXX (en cours de réalisation)

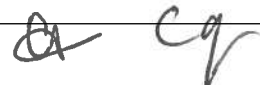
Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce rapport, annexé aux présentes.

Article 17 - Clause résolutoire de plein droit

En cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions ci-dessus stipulées, la présente convention d'occupation précaire sera résiliée de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant une durée d'UN MOIS.

Article 18 - Fin de l'occupation

A la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause, de la présente convention, l'occupant devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'expiration du contrat ou à la date d'effet du congé ou de la résiliation anticipée.



Dans le cas où l'occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal Judiciaire de PONTOISE et sera redevable d'une indemnité fixée à 50 Euros par jour de retard.

Article 19 - Frais

Tous les frais et honoraires des présentes sont à la charge du propriétaire, qui s'y oblige expressément.

L'occupant ou ses ayants-droits s'engage à rembourser au propriétaire, les frais d'actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions de la présente convention.

En application de ces principes et pour le cas où le recouvrement de toutes sommes exigibles en vertu des présentes nécessiterait l'intervention d'un huissier de justice, l'occupant ou ses ayants-droits devront également rembourser au propriétaire, les honoraires de recouvrement, droit de recette ou droit proportionnel qui seraient perçus par ledit huissier.

La présente convention, de convention expresse entre les parties, ne sera pas soumise à la formalité de l'enregistrement.

Article 20 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution de juridiction au Tribunal de ce domicile, et le propriétaire en les locaux de la Mairie de SAINT PRIX.

Annexes

Au présent acte, est joint, faisant partie intégrante de la convention des parties, à savoir :

- 1 - Mandat de Madame la Maire Céline VILLECOURT,
- 2 – Dossier de diagnostics techniques (Amiante, DPE, ERP).

Fait en DEUX exemplaires originaux, dont UN pour chacune des parties,

A SAINT PRIX,
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE PREMIER AVRIL

LE PROPRIETAIRE
La **COMMUNE DE SAINT-PRIX**
Madame le Maire
Céline VILLECOURT



L'OCCUPANT
La Société « **la Fabrique à Saumon** »

Monsieur Gill CASAMIA

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20250403-DEL2025-034-DE
Date de réception préfecture : 09/04/2025