

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
SITUE ZAL BELLEVUE A HARNES**

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL), dont le siège social est sis 21 rue Marcel Sembat - B.P. 65 - 62302 Lens Cedex, représentée par Madame Marie-Francine FRANCOIS, agissant en sa qualité de Directrice Générale des Services, habilitée à l'effet des présentes, en vertu d'une délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur Sylvain ROBERT, par arrêté référencé 2021/507 en date du 23 novembre 2021 déposé en Sous-Préfecture de Lens le 02 décembre 2021.

Monsieur Sylvain ROBERT, agissant en sa qualité de Président de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, fonction à laquelle il a été désigné aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2020 dûment habilité par délibération en date du

Ci-après dénommée « Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin » ou « le Bailleur » d'une part,

ET

La commune de Harnes, ayant son siège en l'hôtel de ville situé 35 rue des Fusillés à Harnes (62440), représentée par Monsieur le Maire dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n°en date du

**Ci-après dénommée « Commune de Harnes » ou « le Preneur »,
d'autre part.**

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE :

Depuis le 1er janvier 2017, par application de la loi NOTRe du 7 août 2015, la **Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin** exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence liée à la « création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des Zones d'Activités industrielle, commerciale, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ».

Par délibération en date du 19 décembre 2017, le Conseil Communautaire a acté la liste des Zones d'Activités Economiques non encore reconnues d'intérêt communautaire devant donc être transférées au profit de l'établissement intercommunal. Parmi elles, figure la ZAL BELLEVUE à Harnes.

Par délibération en date du, le Conseil Communautaire a autorisé l'acquisition des biens communaux compris dans cette Zone d'Activités Economiques.

La ville de Harnes souhaite pouvoir disposer d'un de ces biens, en cours de transfert, afin de le mettre à disposition du Pacte 62.

Ceci exposé, il est passé à la convention d'occupation précaire objet des présentes :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Cette convention d'occupation précaire a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles **le Bailleur** octroie, au **Preneur**, le droit de disposer de l'immeuble désigné à l'article 2 des présentes.

Il est bien entendu entre les parties, comme condition essentielle de la présente convention d'occupation précaire, que le droit d'occupation ainsi conféré au **Preneur** ne l'est qu'à titre précaire et, qu'en conséquence, il exclut toute possibilité d'invoquer les dispositions du bail commercial.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Un ensemble immobilier bâti, cadastré à Harnes (62440), section AK n° 305 (2 092 m²) situé ZAL BELLEVUE à Harnes, repris au plan joint.

Ce bâtiment à usage d'entrepôt comprend 330 m² d'atelier et 4 bureaux d'une superficie totale de 54 m².

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Pendant la durée de la convention, **le Preneur** est autorisé à mettre à disposition l'immeuble désigné à l'article 2 des présentes afin d'y installer une épicerie solidaire et toutes les activités en lien avec cette installation.

Le Preneur fera son affaire personnelle du respect de toute réglementation relative à un immeuble recevant du public et de toutes les autorisations et déclarations nécessaires dans ce cadre.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire d'entrée dans les lieux sera réalisé préalablement à la mise en œuvre des présentes entre la **commune de Harnes** et la **Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin**.

Les lieux sont mis à disposition tels qu'ils existent et se comportent, avec tous leurs équipements, accessoires et dépendances sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir préalablement visités en vue des présentes.

.../...

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'UTILISATION

ARTICLE 5.1 : SOUS-OCCUPATION

La sous-occupation est autorisée au profit du Pacte 62 dans le cadre de l'installation d'une épicerie solidaire.

Ladite mise à disposition devra être consentie à titre gratuit.

ARTICLE 5.2 : JOUISSANCE

Le Preneur assurera sous sa propre responsabilité et à ses frais exclusifs, la garde et la surveillance des locaux comme de ses affaires personnelles.

Il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de matière dangereuse, insalubre ou malodorante et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

Le Preneur devra exercer son activité en prenant toute précaution nécessaire afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et apporter un trouble de jouissance aux tiers, ni par lui-même, ni par son personnel, ni par son fonctionnement.

De même en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour eux, **le Preneur** n'aura aucun recours contre **le Bailleur** et ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Le Preneur ne pourra exiger du **Bailleur** aucune indemnité, pour toute interruption dans les services de l'immeuble, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre **le Bailleur**.

Le Preneur devra laisser **le Bailleur** ou son représentant, son architecte et tout entrepreneur pénétrer dans les lieux objet de la présente convention d'occupation précaire, quand ils le jugeront utile, pour constater leur état et laisser faire tous travaux ou toute vérification que **le Bailleur** jugerait opportun de réaliser à ses frais, étant entendu que **le Bailleur** préviendra **le Preneur** à l'avance.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre **le Bailleur**, des servitudes de toute nature grevant l'immeuble, objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

ARTICLE 5.3 : ENTRETIEN / REPARATION

Le Preneur prendra les lieux objet de la présente convention d'occupation précaire dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, qu'il déclare bien connaître pour les avoir préalablement visités, sans pouvoir exiger à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration de ce chef.

Afin que les lieux objet des présentes soient toujours en bon état, nets de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte, **le Preneur** fera à ses frais, pendant le cours de la présente convention, toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, habituellement à la charge du locataire suivant les dispositions légales et réglementaires (article 1754 du Code Civil notamment) en la matière.

Le Preneur assurera notamment, à ses frais exclusifs :

- ✓ L'entretien des petites parties mécaniques des portes et fenêtres et notamment réaliser :
 - Graissage des gonds et des charnières,
 - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture,
 - Remplacement des petites pièces des serrures (boulons, verrou),
 - Graissage des petites pièces des serrures et verrous,
 - Remplacement des clefs égarées ou abîmées.
- ✓ L'entretien courant des vitres :
 - Réfection des mastics,
 - Remplacement des vitres détériorées.
- ✓ L'entretien des stores :
 - Graissage du mécanisme,
 - Remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames de stores.
- ✓ L'entretien des canalisations d'eau :
 - Le dégorgement,
 - Le remplacement de joints et colliers.
- ✓ L'entretien des robinetteries :
 - Rincer et nettoyer les corps de chauffe et tuyauteries,
 - Remplacer les joints, clapets et presse-étoupe des robinets,
 - Remplacer les joints, flotteurs et joints cloche des chasse d'eau.
- ✓ L'entretien de certains éléments d'équipement électrique :
 - Interrupteurs
 - Prises de courant
 - Coupe-circuits et fusibles.

Le Preneur est également tenu d'effectuer toutes réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge, soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou des personnes qu'il accueille.

ARTICLE 5.4 : TRAVAUX

Les travaux d'aménagements (intérieurs ou extérieurs) que le Preneur souhaiterait réaliser, à ses frais exclusifs, ainsi que l'ensemble des démarches administratives des demandes d'autorisation nécessaires devront avoir été préalablement validés, de manière expresse et écrite, par le Bailleur. Un contrôleur technique agréé est exigé pour le contrôle des travaux.

A défaut, **le Bailleur** pourra exiger la remise en état des lieux, ou la conservation des transformations, sans indemnisation par **le Bailleur**.

Dans le cadre des éventuels aménagements qu'il réalisera dans les lieux mis à disposition, **le Preneur** fera son affaire personnelle de toutes sujétions, obligations ou charges découlant des dispositions des documents d'urbanisme et des dispositions réglementaires liées aux dispositifs de sécurité et d'accès au public.

Aucune construction fondée n'est autorisée au droit des lieux mis à disposition.

Pendant la durée de la convention, **le Preneur** :

- s'engage à exécuter ou à faire exécuter les travaux d'aménagement qu'il envisage dans les règles de l'art,
- aura, entre autres, à sa charge l'ensemble des frais d'installation, de barriérage et de sécurisation liés à l'occupation du bien le cas échéant.

Le Preneur a tous pouvoirs pour requérir toutes autorisations administratives que l'exécution des aménagements envisagés par lui pourrait rendre nécessaire et répond seul des conséquences des autorisations qui lui serait délivrées ou du défaut de demande des autorisations nécessaires.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux d'aménagement et de sécurité que nécessiteraient les activités qu'il exercera dans l'immeuble conformément à la clause de destination exclusive faisant l'objet de l'article 3.

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations exécutés et laissés sur place par **le Preneur**, resteront, au terme des présentes la propriété du **Bailleur** sans indemnité de sa part, à moins que celui-ci préfère demander le rétablissement, aux frais du **Preneur**, des lieux objet de la présente convention d'occupation précaire dans leur état primitif.

ARTICLE 6 : CONDITIONS FINANCIERES ET CHARGES

Compte tenu de l'intérêt général des missions poursuivies par **le Preneur** la présente mise à disposition précaire est consentie à titre gracieux.

Aucun dépôt de garantie n'est demandé.

.../...

PROJET

En ce qui concerne les charges, **le Preneur** s'engage à effectuer, à ses seuls frais et en son nom, les démarches nécessaires à l'ouverture et à la mise en place des différents contrats de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité et de télécommunication.

Les consommations et abonnements liés à ces contrats seront entièrement acquittés par **le Preneur**.

ARTICLE 7 : ASSURANCES

A compter de la remise des clés, **le Preneur** s'oblige à contracter, auprès d'une compagnie notoirement solvable, toutes assurances nécessaires aux fins de garantir **le Bailleur** de tout dommage pouvant affecter les biens mis à disposition.

A cet effet, **le Preneur** assurera les risques propres à son exploitation à compter de l'entrée en jouissance du bien mis à disposition et pendant toute la durée de la convention, en souscrivant à cet effet :

- Une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir en raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de ses activités, ses matériels, marchandises de son personnel.
- Une police d'assurance pour « incendie, explosion, fraude, vol, dommages électriques de toute nature, dégâts des eaux de toute nature » garantissant sa responsabilité d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général, et ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que tous frais de déblais, démolition, enlèvement, étaieement, échafaudage rendus nécessaires de même que les honoraires d'expert.

Il devra, par ailleurs, être précisé dans les polices que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au **Bailleur**, de ce défaut de paiement.

Le Bailleur aura la faculté de se substituer au **Preneur** défaillant pour effectuer ce paiement, mais **le Preneur** devra alors le rembourser.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours de la part du **Preneur** et de ses assureurs contre **le Bailleur**.

Le Preneur devra, dans un délai de 3 jours ouvrables, informer **le Bailleur** de tout sinistre ou dégradation qui se produiraient dans les lieux mis à disposition, quelle qu'en soit l'importance, et justifier, s'il en est requis d'avoir également effectué la déclaration correspondante auprès de la compagnie d'assurance couvrant sa responsabilité.

Les attestations d'assurance correspondantes devront obligatoirement être remises par **le Preneur** au **Bailleur**.

ARTICLE 8 : DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

La présente convention d'occupation précaire prend effet à compter de ce jour, pour une durée de 2 ans.

ARTICLE 9 : RESILIATION

En respectant un préavis de 2 mois adressé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, chacune des parties pourra mettre fin à la présente convention d'occupation précaire.

Par ailleurs, à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention d'occupation précaire, et un mois après simple sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration pour le **Bailleur** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au **Bailleur**, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée par le **Preneur** au **Bailleur** quelle que soit la cause de la résiliation.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU PRENEUR EN FIN DE CONVENTION

Le **Preneur** devra remettre toutes les clés de l'immeuble mis à disposition, le jour de son départ effectif, quand bien même il aurait lieu avant la fin de la convention.

Au plus tard le jour de l'expiration de la présente convention, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux de sortie. Cet état des lieux comportera, le cas échéant, un relevé des réparations et travaux habituellement à la charge du locataire.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributive de juridiction au siège de la **Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin**.

ARTICLE 12 : ANNEXES

- Plan cadastral des biens mis à disposition,
- Etat des Risques Technologiques.

ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de rechercher un accord amiable.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté à l'appréciation du Tribunal Administratif de Lille.

A Lens, le.....

A, le

En 2 exemplaires.

Le Bailleur

Pour le Président et par délégation,
la Directrice Générale des Services,

Marie-Francine FRANÇOIS

Le Preneur

Le Maire de Harnes,

Philippe DUQUESNOY