

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNAUTE URBAINE

Entre

1°) La société _____, Société Civile Immobilière au capital de _____ Euros,
immatriculée _____ de _____ sous le numéro _____ dont le siège
social est _____,

Dûment représentée par Monsieur _____, en qualité de _____

Et

La Communauté Urbaine « Marseille Provence Métropole », Etablissement Public de
Coopération Intercommunale, dont le siège est à Marseille (13007), 8 boulevard Charles
Livon, n° SIRET 241 300 391 000 18 code APE 751 A,

Représentée par son Président Monsieur Guy TEISSIER, dûment habilité aux fins des
présentes par délibération n° XXX en date du XXX

Ci-après désigné par « Le bénéficiaire »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans le cadre de la requalification foncière du quartier Notre Dame Limites et afin de prévoir la création d'un parking sur la commune de Septèmes les Vallons permettant de conforter le tissu commercial existant, le Grand Projet de Ville identifié des terrains ayant vocation à être maîtrisés par la Communauté Urbaine.

Par conséquent, l'ensemble immobilier situé Chemin des Bourrely, 476 avenue de Saint Antoine, 13 015 MARSEILLE sur la parcelle 901B0128 d'une surface de 4 541 m² a été acquis au terme d'un acte en date du 23 avril 2013.

Cet ensemble est composé d'une maison d'habitation surélevée d'un étage à laquelle sont adossées deux remises et des terrasses, le tout dans un état très vétuste.

Monsieur PIACENZA a sollicité la Communauté Urbaine afin d'utiliser ces terrains inoccupés pour la réalisation d'une opération immobilière et commerciale consistant en la construction d'un Cabaret. Il prévoit notamment la réalisation de travaux à hauteur d'environ 450 000 euros afin de mener à bien son projet.

La Communauté Urbaine a donné son accord pour une mise à disposition précaire de son domaine privé au bénéfice de monsieur Piacenza, compatible avec les impératifs de programmation de l'aménagement du secteur. En effet, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pourra mettre un terme à la convention dans les conditions précisées ci-dessous, pour tout motif d'intérêt général et notamment pour la réalisation d'un projet urbain.

Les parties aux présentes se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation précaire tenant compte des circonstances particulières relatées ci-dessus légitimant le caractère de précarité de l'occupation.

Cette occupation du domaine privé est conclue à titre précaire et révocable, pour une durée de 20 ans (vingt ans) à compter de la date de signature de la présente. Cette durée correspond à la période de réalisation des travaux et d'amortissement de l'investissement pour le bénéficiaire.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire de ces propriétés.

Ceci étant exposé, il est arrêté ce qui suit :

-----°°°°°-----

OBJET DE LA CONVENTION

Article 1 : la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole autorise l'occupation à titre précaire et non renouvelable au Bénéficiaire qui accepte, des biens ci-dessous désignés et l'usage des droits immobiliers associés, aux conditions ci-après :

Désignation :

- 197 Chemin des Bourrely – 476 avenue de Saint Antoine - 13015 MARSEILLE, cadastré 903B0128, Quartier Notre Dame Limites d'une surface cadastrale totale de 4 541 m² à usage d'édification de locaux et parking destinés à une activité de cabaret.

Article 2 : Le bénéficiaire de la convention d'occupation précaire est la SCIreprésentée par Monsieur PIACENZA en qualité de.....

Article 3 : La présente convention d'occupation est consentie pour une durée de 20 ans (VINGT ANS) à compter de sa date de signature, elle est révocable à tout moment pour un motif d'intérêt général, notamment la réalisation d'un projet urbain, par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, selon les modalités précisées à l'article 5.

Article 4 : Le bénéficiaire n'a aucun droit à renouvellement ni à maintien dans les lieux.

DUREE DE LA CONVENTION

Article 5 : La présente convention pourra prendre fin avant le terme initialement prévu sans aucune indemnité au profit du bénéficiaire.

5-1 : cessation de la convention avant son terme initialement prévu :

Pendant la durée de l'occupation précaire et notamment pour motif d'intérêt général, la convention d'occupation peut prendre fin à tout moment à l'expiration du délai de 6 mois (SIX mois) à compter de la réception de l'avis de fin d'autorisation d'occupation émis par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à l'expiration de ce délai, il sera redevable de la somme (astreinte) de 100 € (CENT EUROS) par jour d'occupation excédant la période d'autorisation et une procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à son encontre.

5-2 : cessation de la convention au terme initialement prévu :

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'aurait pas, à l'expiration du délai de 20 ans (VINGT ANS) à compter de la date de la signature de la présente convention, libéré les lieux de toute personne et de toutes constructions, matériaux, équipements et encombrant de toute nature, il réglera à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, une indemnité forfaitaire de 100 € (CENT EUROS) par jour calendaire de retard d'évacuation, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole de poursuivre la libération des lieux. Cette indemnité sera stipulée non réductible, même en cas de libération partielle des biens, sous réserve des dispositions de l'article 1152, alinéa 2, du Code Civil.

Cette indemnité sera due automatiquement à compter du 1er jour calendaire de retard d'évacuation sans qu'aucune formalité préalable ne soit nécessaire.

Si malgré tout le bénéficiaire se maintenait dans les lieux au-delà des 20 ans (VINGT ANS) à compter de la date de signature de la présente convention, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les lieux occupés, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Article 6 : Le bénéficiaire a la faculté de mettre fin à l'occupation précaire à tout moment et s'engage, par lettre RAR, à prévenir la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole 2 mois (DEUX MOIS) avant le départ afin d'organiser la restitution des locaux libres de toute personne et de toutes constructions, matériaux, équipements et encombrant de toute nature

INDEMNITES

Article 7 : Le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de résiliation de la présente convention avant le terme fixé.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS ET SPECIFICATIONS TECHNIQUES

Article 8 : Le bénéficiaire occupe le bien en bon père de famille et il en reçoit la garde et la surveillance à ses frais exclusifs.

Article 9 : Le bénéficiaire autorise la Communauté Urbaine ou ses représentants à pénétrer sur le terrain objet des présentes en vue notamment de réaliser des sondages et expertises.

Article 10 : Le bénéficiaire a la charge de la démolition ou de la réhabilitation du bâti, en conformité avec son projet de Cabaret, qu'il aura soumis au préalable et pour information à la Communauté Urbaine. Le bénéficiaire informe le propriétaire de toutes dégradations qui pourraient survenir et de toutes réparations qu'il souhaiterait entreprendre, notamment concernant la clôture de l'ensemble immobilier et requiert l'accord du propriétaire préalablement à tous travaux.

Un état des lieux, dont les frais seront à la charge de l'occupant, sera établi en présence du bénéficiaire, de Monsieur PIACENZA et de Maître _____, huissier de justice à Marseille.

Article 11 : Le bénéficiaire s'engage :

- à limiter les nuisances sonores à leur minimum et à ne gêner en aucune manière le voisinage
- à respecter et faire respecter la réglementation en matière de circulation routière, signalisation routière aux abords et à l'intérieur de l'ensemble immobilier, notamment en garantissant la sécurité des accès et des allées et venues,
- à n'engager sur ce site aucuns travaux susceptibles de remettre en cause la structure et/ou la stabilité des sols
- à n'engendrer ou laisser engendrer une quelconque pollution des sols

Article 12 : Le bénéficiaire s'engage à faire son affaire personnelle des contrats ou abonnements souscrits ou à souscrire avec les différents fournisseurs (eau, électricité, ...).

Article 13 : Des états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie seront réalisés par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou un Huissier de Justice mandaté à cet effet par cette dernière au début et à la fin de l'occupation, afin de constater la libération effective du site. Les frais seront placés à la charge du bénéficiaire.

Article 14 : Préalablement à son départ du site, le bénéficiaire s'oblige à remettre en état les terrains, et à les laisser libres de toute occupation.

Le bénéficiaire s'oblige à débarrasser à ses frais exclusifs, la totalité du site qu'il occupe de tous biens, constructions et personnes, encombrants et mobiliers meublant et non meublant, avant le terme de l'autorisation d'occupation précaire. Il devra résilier tous les abonnements (eau, gaz, électricité, téléphone...liste non exhaustive) et faire procéder à la dépose des compteurs et réseaux propres à chaque installation.

REDEVANCE

Article 15 : L'occupation des biens désignés à l'article 1 est consentie pour toute sa durée en contrepartie du versement d'une indemnité annuelle évaluée à 30 000 € HT (TRENTÉ MILLE EUROS HORS TAXES), TVA au taux en vigueur en sus et hors charges. Sous réserve de validation par un expert foncier mandaté par la Communauté Urbaine.

PAIEMENT DES CHARGES ET TAXES

Article 16 : Jusqu'au jour de la libération des lieux, le site restera sous la garde et la responsabilité du bénéficiaire, qui devra le gérer en bon père de famille.

Jusqu'au jour de la libération des lieux, le bénéficiaire devra :

- supporter toutes les charges afférentes au site objet des présentes, et notamment les taxes foncières, taxes d'habitation et autres impôts,
- n'apporter aucune modification juridique au site objet des présentes
- maintenir le site assuré à ses frais.
- supporter les charges dites locatives et l'ensemble des dépenses mises habituellement à la charge des occupants.

Article 17 : Le règlement des charges dites locatives interviendra dans le mois et sur présentation des justificatifs de règlement par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

REMISE EN ETAT DES LIEUX

Article 18 : Deux procès-verbaux de constat contradictoire établis par Huissier de Justice mandaté à cet effet et pris en charge par le bénéficiaire, seront destinés :

- à constater l'entrée des lieux
- à constater dès le lendemain de l'extinction de la présente convention la remise en état des lieux à l'identique par le bénéficiaire.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Article 19 : Le bénéficiaire, dégage, par la présente convention, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, de toutes responsabilités en cas d'accident, de dommages sans aucune exception ni réserve, causés par lui-même ou par autrui.

RESPONSABILITE CIVILE

Article 20 : la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ne pourra nullement être recherchée pour les dommages causés aux riverains ou à toute personne physique (automobiliste, piéton...) du fait de la présente occupation par le bénéficiaire sur le terrain objet des présentes.

La SCI représentée par Monsieur PIACENZA accomplit les démarches nécessaires auprès de son assurance en responsabilité civile afin d'écarter la responsabilité délictuelle de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Le bénéficiaire doit s'assurer contre les risques liés à son occupation et recours des tiers dès le début de l'occupation et justifier de cette assurance dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

DROITS REELS IMMOBILIERS

Article 21 : La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ne confère au bénéficiaire aucun droit réel immobilier.

SERVITUDES

Article 22 : La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole porte à connaissance du bénéficiaire que le terrain est grevé d'une servitude de passage de canalisation entre la parcelle objet des présentes, cadastrée 903 B 0128, fonds servant et la parcelle cadastrée 903B 0121 désignée fonds dominant, aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé Santelli, notaire à Marseille, le 11 mars 2013.

CESSION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 23 : Si, pendant la durée de la convention la Communauté Urbaine envisage de céder tout ou partie de l'Immeuble, dont notamment les Locaux Loués, elle s'engage avant d'entamer ses démarches de recherche d'acquéreur à informer le Preneur de son projet par lettre recommandée avec accusé de réception afin de permettre à ce dernier de faire une offre d'acquisition s'il le souhaite.

SUBROGATION

Article 24 : Si, pendant la durée de la convention, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole transfère la propriété de l'ensemble objet des présente, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous ses droits et obligations au titre de la présente convention tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le bénéficiaire n'entraîne novation à la présente convention, le bénéficiaire restant tenu par ses termes et conditions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Article 25 : A défaut de paiement de la redevance, des charges et impôts à leurs termes exacts, la Communauté Urbaine aura la faculté de mettre un terme à la présente convention, sans préavis.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Article 26 : Il est interdit au bénéficiaire de sous-louer, domicilier ou concéder la jouissance de tout ou partie de l'ensemble mis à disposition à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit même temporairement, à titre précaire ou gratuit, sans l'autorisation écrite et préalable de la Communauté urbaine.

Dans la mesure où une sous-location serait autorisée par la Communauté urbaine, le bénéficiaire restera seul tenu vis à vis de la Communauté Urbaine du paiement de la redevance, des charges et toutes indemnités d'occupation qui viendraient à être dues à quelque titre que ce soit et de l'exécution des termes et conditions de la présente convention. La durée de la sous-location sera au plus égale à la durée restant à courir de la présente convention

Celle-ci prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où la présente convention viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel ; le bénéficiaire devant remettre les Locaux Loués libres de toute occupation à l'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause.

CONTENTIEUX

Article 27 : A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal compétent.

Article 28 : Les parties conviennent d'un commun accord de ne pas appliquer les dispositions relatives aux baux commerciaux prévues au Code de Commerce.

ELECTION DE DOMICILE

Article 29 : Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, la Communauté urbaine fait élection de domicile en son siège social désigné en tête des présentes et le bénéficiaire

Fait en deux exemplaires, à Marseille, le

Pour.....

Pour la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Monsieur Michel PIACENZA

Monsieur Guy TEISSIER