



**LA CHAPELLE
SUR ERDRE**

**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DU DOMAINE PRIVÉ
CONCERNANT LE LOCAL EN REZ-DE-CHAUSSÉE, 7 RUE FRANÇOIS CLOUET**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Ville de la Chapelle-sur-Erdre, représentée par **Monsieur Fabrice ROUSSEL**, Maire , dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020, et par décision prise le 02 décembre 2022 au titre de l'article L 2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales, figurant en **annexe n°1** aux présentes, désignée ci après : **la « Ville »**,
De première part,

ET

Madame Marie-Laure MINIER née le 28 septembre 1966 à Nantes, demeurant 13 La Louinière, 44119 Treillières, ayant toute capacité à contracter, désignée ci après : **L' « occupante »**,
De seconde part,

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ EXPOSE CE QUI SUIT :

Le 7 décembre 2005, le Conseil Communautaire de Nantes-Métropole a modifié les modalités de mise en œuvre du « Programme d'Action-Foncière-Habitat » instituant la possibilité de constituer des réserves foncières au bénéfice des communes en vue d'opérations nouvelles d'habitat, d'initiative publique.

Ces nouvelles modalités visaient notamment à renforcer cet outil en faisant porter la totalité de la charge des frais financiers du portage foncier par Nantes-Métropole.

C'est dans ce contexte qu'aux termes d'une délibération en date du 19 novembre 2010, Nantes-Métropole s'est porté acquéreur, à la demande et avec l'accord de **la Ville**, d'une propriété située à La Chapelle-sur-Erdre, 7 rue François Clouet et cadastrée section AN n° 112, pour 200 m², comprenant notamment, dans le bâti, une pièce en rez de chaussée de 27 m² environ ayant une vitrine sur rue.

Ce bien, acquis par **Nantes-Métropole** dans le cadre du programme d'action foncière-Habitat par acte authentique en date du 23 mars 2011, fait l'objet d'une convention de Gestion signée le 17 août 2011, subrogeant **la Ville** dans tous les droits du propriétaire pendant la durée de sa mise en réserve foncière.

En particulier, et au terme de l'article 2 de la convention de Gestion

la Ville doit assurer la gestion du bien raisonnablement conformément aux dispositions de l'article L 221-2 du code de l'urbanisme, lequel précise encore que « *les immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive* », excluant de ce fait toute convention qui n'aurait pas de caractère précaire.

Nantes-Métropole doit intervenir à toute convention d'occupation précaire qui serait consentie par **la Ville** au profit d'un tiers.

Nantes Métropole sera donc destinataire des présentes.

Les présentes ont la nature juridique de convention d'occupation précaire du domaine privé et n'accordent à leur titulaire aucun droit réel ou patrimonial.

Par ailleurs le Plan local d'urbanisme de La Chapelle-sur-Erdre a fait l'objet d'une modification en date du 7 octobre 2013 visant à prendre en compte les conclusions de l'étude « Centre-Ville » menée en 2011 par Nantes-Métropole et la Ville.

L'un des objectifs poursuivis par cette modification est de conforter le Centre-Ville dans ses diverses fonctions, notamment en tant que lieu de vie en développant et organisant une offre de logements mixtes et adaptée aux demandes des Chapelains et des habitants de l'agglomération nantaise.

Ainsi le côté impair de la rue François Clouet située en Centre-Ville a été qualifié de « front urbain à valoriser » tandis que la notice explicative de la modification du PLU indique que le projet urbain de l'orientation d'aménagement de l'îlot Clouet-Jaurès aura pour effet de faire advenir un nouveau quartier central en réorganisant tout un quartier ou îlot.

Le plan local d'urbanisme Métropolitain de 2019 a confirmé ces orientations **cf annexe n° 4**.

La Ville accède à la demande de **l'occupante** de conclure une convention d'occupation (ci-après la « **Convention** ») ; Celle-ci devant être précaire dès lors que l'immeuble en tant que réserve foncière est soumis aux dispositions de l'article L 221-2- du code de l'urbanisme et que la rue François Clouet est une zone urbanistiquement et économiquement stratégique.

La Ville et l'occupante déclarent expressément que le choix du régime juridique de la **Convention** d'occupation précaire a été fait en pleine et parfaite connaissance de cause.

Ainsi **l'occupante** reconnaît que la Ville ne peut lui garantir une durée déterminée d'occupation qui prendra fin dans tous les cas en même temps que la survenance du motif de précarité défini ci-dessus à savoir la réalisation des opérations d'urbanisme précédemment rappelées si celle-ci intervient avant le délai fixé à l'article 3 des présentes.

La Ville indique que tous les éléments ci dessus sont déterminants dans le choix de la conclusion de la présente **Convention** d'occupation précaire qui n'aurait pas été consentie autrement.

Les conditions de cette occupation sont détaillées ci-après.

Article 1 : Objet de l'occupation précaire- régime juridique

Par les présentes, **La Ville** met à disposition de **l'occupante** un local en rez de chaussée, de 26,40 m² avec vitrine et réserve-sanitaires (cf plans joints aux présentes en **annexe 2**), ouvrant sur la rue François Clouet, élément indépendant d'une propriété cadastrée AN 112 sis au n° 7 rue François Clouet, à La Chapelle-sur-Erdre.

La Ville précise qu'elle détient son droit de conclure la présente convention, d'une convention de gestion conclue avec **Nantes-Métropole** le 17 août 2011 aux termes de laquelle elle est subrogée dans tous les droits et obligations qui sont ceux de **Nantes-Métropole** en qualité de propriétaire (ci-après la convention de Gestion, figurant en **annexe n°3** des présentes.

Conformément à l'article 2 de la convention de gestion, **Nantes-Métropole** intervient aux présentes.

L'occupante à titre précaire ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tels qu'il résultent des articles L145-1 et R145-1 et suivants du code de commerce, ce qu'elle accepte expressément.

La Ville et l'occupante reconnaissent également que les présentes ne sauraient entrer dans le cadre du régime réservé aux baux dérogatoires conclus pour une durée au plus égale à deux ans au sens de l'article L 145-5 du code du commerce.

L'occupante reconnaît qu'elle ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice de ces dispositions et se reconnaît informée de ce qu'elle ne bénéficiera pas, à l'expiration des présentes, pour quelle que cause que ce soit et quelque date que ce soit, d'un droit à indemnité d'éviction. En tant que de besoin, elle y renonce expressément.

Cette mise à disposition est consentie aux conditions figurant dans les articles ci-après de la présente **Convention**.

L'occupante déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités et acceptés sans réserve, sans qu'il soit besoin d'en faire ici une plus ample description.

Article 2 : Destination et jouissance:

Envoyé en préfecture le 22/12/2022

Reçu en préfecture le 22/12/2022

Publié le 23/12/2022

SLO

ID : 044-214400350-20221202-DG_DC_2022_47-AR

Le bien est mis à disposition pour **l'activité de repassage de l'occupante à l'exclusion de toute autre activité.**

La mise à disposition est personnelle.

Toute sous-occupation est interdite.

L'occupante devra tenir les lieux constamment ouverts, sauf périodes normales de vacances, annuelles ou hebdomadaires ou maladie ou cas de force majeure.

Elle ne pourra établir aucun auvent, marquise, tente mobile ou store extérieur quelconque sans une autorisation expresse de **la Ville**, et dans ce cas, elle devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

L'occupante ne pourra emmagasiner dans les lieux mis à disposition des matériels ou produits qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux d'incendie.

Il est stipulé que si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'activité de **l'occupante**, les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, **l'occupante** devrait rembourser à **la Ville** la majoration de prime en résultant.

L'occupante n'aura que le droit d'apposer sur la vitrine une information discrète sur son activité, conforme au règlement local de publicité de **la Ville**, à l'exclusion de toute autre enseigne.

La Ville, décline toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption des fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

Article 3 : durée -prise d'effet.

La présente **Convention** précaire commencera à courir le 1er janvier 2022.

La **Convention** se terminera à la survenance du premier des événements suivants :

-Par anticipation, à tout moment, deux (2) mois après la délivrance par la Ville ou l'occupante, à l'autre partie, d'un congé notifié par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

-En l'absence de tout congé, au plus tard trois (3) ans après sa prise d'effet, soit le 31 décembre 2024, l'occupante devant libérer et restituer les locaux à cette date.

Article 4 : conditions financières de l'occupation

La présente mise à disposition est consentie moyennant une redevance de 515 € par trimestre, nette, hors charges, exigible à terme à échoir.

Le paiement du premier terme de la redevance interviendra à l'entrée en jouissance des locaux et sera calculé au prorata temporis.

Du fait du statut d'auto-entrepreneur de **l'occupante**, la redevance n'est pas soumise à la TVA.

La redevance d'occupation sera facturée trimestriellement par **la Ville** au premier jour du premier mois de chaque trimestre civil.

En fin d'occupation, la redevance sera calculée au "prorata-temporis" calculé par jour réel.

La redevance sera révisée en fonction de l'indice de référence des loyers par l'INSEE si la durée d'occupation excède 12 mois.



L'indice de référence est celui publié pour le deuxième trimestre 2021 de l'indemnité réévaluée se fera par comparaison entre les indices de l'année en cours et de l'année précédente.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent d'adopter l'indice le remplaçant. A défaut, un autre indice sera choisi conventionnellement.

L'occupante fera son affaire des charges privatives directement auprès des organismes prestataires, de sorte que **la Ville** n'en soit aucunement inquiétée.

L'occupante acquittera à **la Ville** les charges privatives affectées à ce local (eau, gaz, électricité) pour lesquelles **la Ville** reste le gestionnaire et adressera, dès réception des factures, la copie conforme accompagnée d'un bordereau de facturation.

L'occupante acquittera tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auquel elle est ou sera assujettie personnellement ou du fait de son activité.

L'occupante remboursera en outre chaque année à **la Ville**, en sus de la redevance et lors de l'émission des rôles au prorata des surfaces occupées tous les impôts et taxes, présents et futurs, normalement à la charge de **l'occupante**, notamment la taxes d'enlèvement des ordures ménagères et toutes les autres taxes qui grèvent ou pourront grever le local, à l'exception de la taxe foncière sur les propriétés bâties qui elle, reste expressément à la charge de **la Ville**.

L'occupante, par son occupation antérieure du local, a déjà acquitté à son entrée dans les lieux un dépôt de garantie égal au tiers de la redevance trimestrielle, soit 160 €. **La Ville** accepte que le montant de ce dépôt de garantie ne soit pas réévalué à la hausse.

Cette somme sera remboursée à **l'occupante** après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faites de toutes les sommes dont elle pourrait être débitrice envers **la Ville** ou dont elle serait rendue responsable par le fait de l'occupation, à quelque titre que ce soit et après régularisation des charges.

L'occupante devra tenir les lieux occupés garnis de meubles objets mobiliers, matériel lui appartenant personnellement pour répondre du paiement de la redevance et de l'exécution des conditions de la présente convention.

Article 5 : état des lieux

L'occupante prendra le local dans l'état où il se trouve au moment de la mise à disposition, sans pouvoir demander, ni travaux ni réparations autres que ceux prévus à l'article 606 du Code civil.

A l'initiative de **la Ville**, un état des lieux sera établi et signé par **l'occupante**. A défaut d'établissement de cet état des lieux, **l'occupante** sera réputée avoir reçu les locaux dans leur état actuel.

Article 6 : entretien et travaux

L'occupante assure le bon entretien et les réparations à caractère locatif du bien mis à sa disposition, **la Ville** gardant à sa charge les grosses réparations.

L'occupante ne pourra faire aucune modification sans l'autorisation écrite et préalable de **la Ville**. (construction, démolition, percements de murs, cloisons ou planchers, changement de distribution).

Les travaux qui seraient autorisés par **la Ville** devront être effectués par des professionnels des corps de métiers impliqués, sous la surveillance de **la Ville** qui sera conviée à toute réunion de chantier. Tous les travaux effectués, hormis les travaux d'ornement, devront être validés par un bureau de contrôle. Un rapport de vérification réglementaire après travaux (RVRAT) sera demandé sans réserve.



Tous embellissements, améliorations, installations, et décors quelconques qu'elle jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure. D'ores et déjà, **la Ville** indique que des travaux d'isolation coupe-feu de l'appartement situé au dessus du local mis à disposition, sont susceptibles d'être programmés en cours d'occupation.

par **l'occupante** dans les lieux occupés pendant le cours de la **Convention** de celle-ci à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrivera à son terme sans aucune indemnité pour **l'occupante**, à moins que **la Ville** ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de **l'occupante**, ce qu'elle aura toujours le droit de faire, même si elle a autorisé les travaux.

L'occupante souffrira que **la Ville** fasse faire à l'immeuble dont dépend le local mis à disposition, pendant le cours de celle-ci, tous travaux de réparation, reconstruction, et autres opérations quelconques qu'elle jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance et alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption sauf cas de force majeure. D'ores et déjà, **la Ville** indique que des travaux d'isolation coupe-feu de l'appartement situé au dessus du local mis à disposition, sont susceptibles d'être programmés en cours d'occupation.

L'occupante s'engage à se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité, de sécurité et autres causes et à exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux occupés.

La Ville met à disposition l'ensemble des éléments nécessaires au maintien de la sécurité au titre des Établissements Recevant du Public classés M5:

- Extincteurs
- Éclairage de sécurité
- Alarme incendie

L'occupante devra supporter le passage dans le local de **la Ville** ou des différentes sociétés compétentes pour la maintenance ou la vérification des différents éléments, et de l'état du local ou encore pour l'évaluation de l'utilisation future du local.

L'occupante reste la seule responsable du local mis à sa disposition. Elle doit vérifier régulièrement que l'ensemble des éléments de sécurité soit toujours conforme et en parfait état de fonctionnement.

Elle s'engage à prévenir immédiatement **la Ville** de toutes dégradations ou sinistres qu'elle constaterait dans les lieux.

Elle devra également supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font parties les lieux mis à disposition alors même qu'il résulterait une gêne pour son activité.

Enfin, elle souffrira tous travaux de ravalement.

Article 7 : responsabilité et assurances

Dès la mise à disposition des locaux, **l'occupante** devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les bris de verre, les courts circuit, l'explosion et tous autres risques généralement assurés pendant la durée de la **Convention**, tous les aménagements qu'elle aura pu apporter aux locaux, les meubles, matériels et marchandise les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accident corporel survenu dans le local ou dont **l'occupante** pourrait être responsable, auprès d'une compagnie notoirement solvable ; Elle devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout à **la Ville** à chaque réquisition de celle-ci.

L'occupante renonce à tous recours et actions contre **la Ville** et s'engage à obtenir les mêmes renonciations des ses assureurs.

Envoyé en préfecture le 22/12/2022
Reçu en préfecture le 22/12/2022
Publié le 23/12/2022
ID : 044-214400350-20221202-DG_DC_2022_47-AR

Article 8 : résiliation

La **Convention** sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de 15 jours.

Si **l'occupante** refusait d'évacuer le local après la fin (anticipée ou non) de la convention, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus le montant de l'indemnité d'occupation serait, à compter du jour pour lequel l'occupante aurait dû évacuer les locaux, portée au double du montant de la dernière redevance exigible.

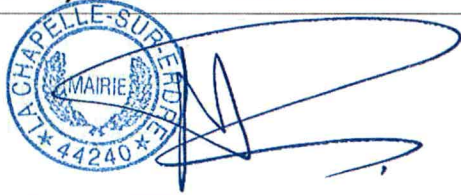
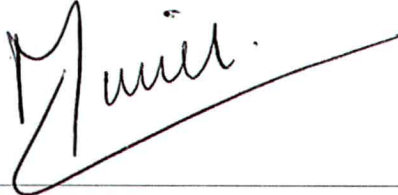
Article 9: élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

L'occupante : en son domicile, susmentionné.

La Ville : Hôtel de Ville, rue Olivier de Sesmaisons - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

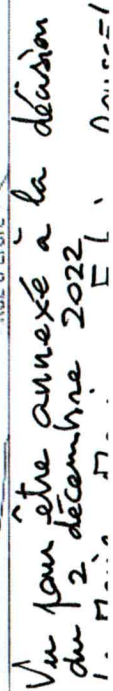
Fait en deux exemplaires, à La Chapelle-sur-Erdre, le : 2 décembre 2022

Le Maire, Monsieur Fabrice ROUSSEL	L'occupante, Madame Marie-Laure MINIER
	

ID : 044-214400350-20221202-DG DC 2022 47-AR



7-AP



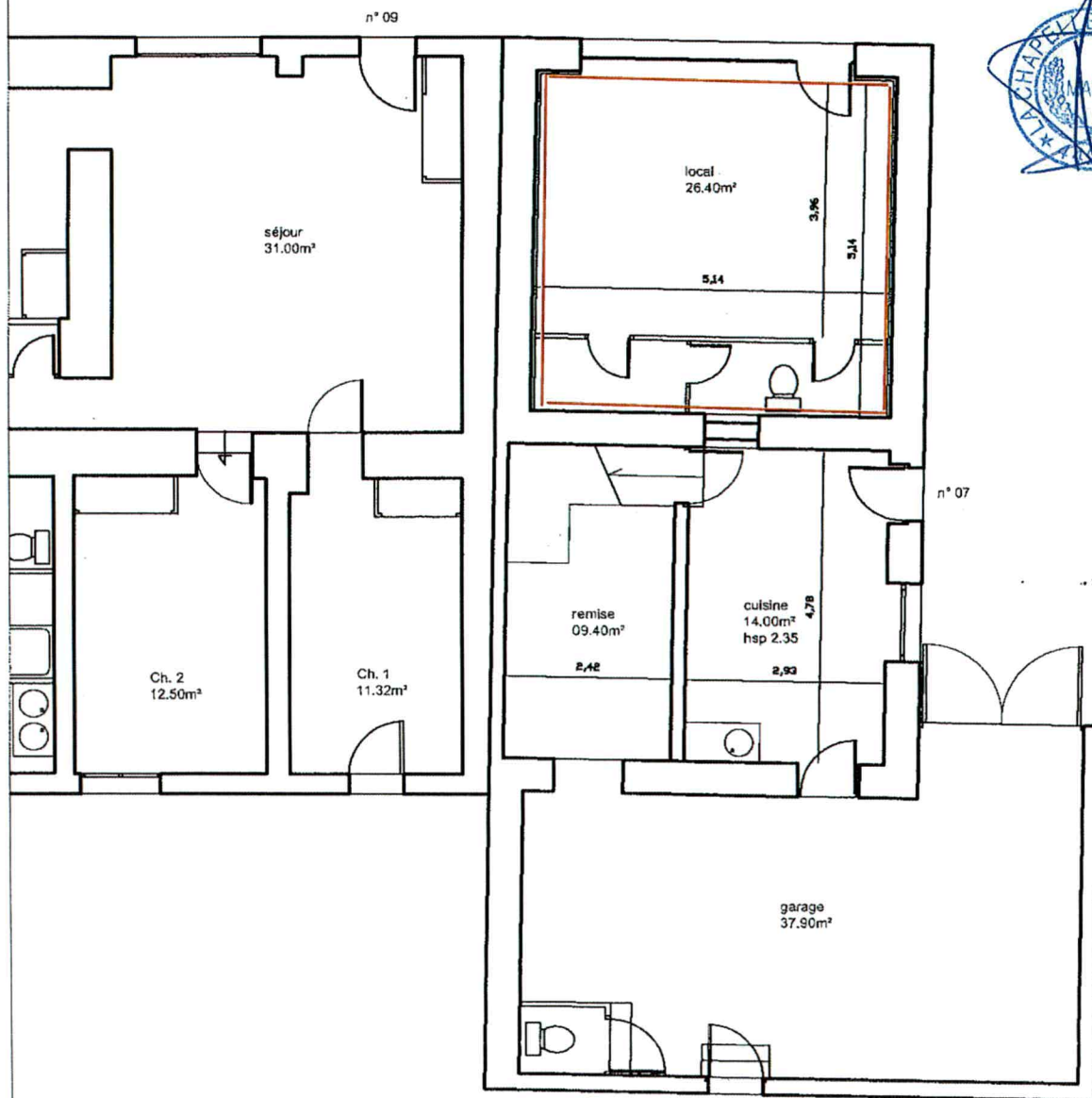
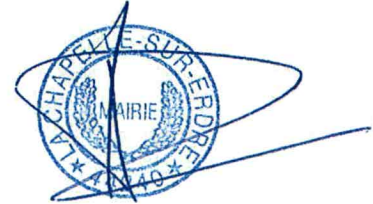
APPROUVE LE 05 AVRIL 2019

ANNEXE n°2 à la convention d'occupation précaire du local en rez-de-chaussée du n° 7 rue François Clouet

Occupante: Mme Marie-Laure Minier

Locaux mis à disposition: en rouge sur le plan.

Vu pour être annexé
à la décision du 2 décembre 20.
Le Maire
Monsieur Fabrice ROUSSEL



Ville de la Chapelle-sur-Erdre

7 rue François Clouet
vue en plan RDCh

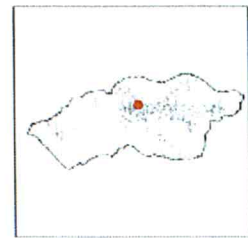
GBA/AUTOCAD/ADMIN/SOCIAL.dwg - Echelle: 1/100

Ville de La Chapelle-sur-Erdre - Hôtel de Ville - rue Olivier de Serres - 44244 La Chapelle-sur-Erdre

LA CHAPELLE SUR ERDRE - Ilot Clouet Jaurès

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Caractéristiques du site



L'Ilot Clouet Jaurès est situé au cœur du centre-ville de la Chapelle-sur-Erdre, bordé au sud par la mairie et son parc, et à l'est par l'église et comprend quelques édifices remarquables. Il est constitué de deux parties distinctes : la rue François Clouet, qui accueille services et commerces sur un parcellaire ancien et en lanières et la rue Jean Jaurès qui borde au nord l'Ilot et qui s'ouvre sur un secteur qui a commencé sa mutation autour de nouveaux bâtiments publics. Le périmètre couvre une surface de 7,5 hectares et présente une opportunité majeure pour donner de l'épaisseur au centre-ville en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en cœur de ville.

Objectifs d'aménagement

Développer une mixité de l'Ilot Clouet offrant des constructions plurifonctionnelles intégrant logements, commerces et équipements ; Assurer une continuité commerciale avec la rue Louise Michel ; Offrir une couture urbaine réussie tant au nord, en continuité des équipements existants rue Jean Jaurès, qu'en limite sud de la rue F. Clouet avec l'habitat ancien ; Garantir une diversité des formes et des typologies d'habitat notamment sur l'Ilot Jean Jaurès ; Privilégier les déplacements doux (piétons et cycles) notamment par un mail et limiter la place de l'automobile.

Principes d'aménagement

- A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Offrir sur la même opération de cœur de ville :
- Des logements diversifiés sous forme dominante de logements collectifs comportant 50 % de logements locatifs sociaux dont 10 % peuvent être du logement abordable.
 - Des commerces en continuité des commerces existants ;
 - Des services et équipements publics reconfigurés autour de l'Hôtel de Ville existant ;
 - Des espaces publics de qualité ouverts à tous, privilégiant les circulations douces ;
 - Développer la mixité des fonctions dans les constructions des Ilots Clouet et Jaurès : commerces et services en rez-de-chaussée et logements en étages.

26 PLJm

OAP SECTORIELLES - LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Ouvrir l'Ilot par un mail "civique" (entre l'Hôtel de Ville et l'ancienne mairie), qui se poursuit entre les rues Clouet et Jaurès ;

Préserver le patrimoine architectural remarquable identifié : les formes d'habitat devront s'inscrire en harmonie avec l'environnement bâti existant ancien autour de la rue F. Clouet ;

La desserte automobile de l'Ilot D est organisée par un accès unique sur la rue de Sucé, conformément au document graphique de l'orientation d'aménagement ;

Le stationnement des constructions en souterrain ou semi-enterré sera privilégié ;

Des liaisons piétonnes assureront un maillage des îlots via notamment le mail central ; Organiser les constructions d'habitat diversifié en transition avec le pavillonnaire existant rue du Plessis ;

Rechercher une réelle qualité architecturale particulièrement en façade des espaces publics structurants : place, mail "civique" et dans les secteurs indiqués conformément au document graphique de l'orientation d'aménagement.

C - Garantir la qualité environnementale

Conforter les espaces verts existants en cœur d'Ilot ;

Veiller à la sécurisation des personnes et des biens en tenant compte de l'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact ;

Éléments de programmation et de phasage

Surface de l'OAP : 75 000 m²

Programmation par îlots :

Îlot A : 3 400 m² de surface de plancher dont environ 2/3 pour le logement soit environ 25 logements

Îlot B : 5 800 m² de surface de plancher dont environ 2/3 pour le logement soit environ 42 logements

Îlot C : 17 800 m² de surface de plancher dont environ 150 logements

Îlot D : 9 600 m² de surface de plancher dont environ 100 logements

= environ 322 logements dont 50 % logements locatifs sociaux dont 10 % peuvent être du logement abordable.

26

PLJm

OAP SECTORIELLES - LA CHAPELLE-SUR-ERDRE



Vu pour être annexé
à la décision du 2 décembre 2022
Le Maire
Monsieur Fabrice ROUSSEL

Envoyé en préfecture le 22/12/2022

Reçu en préfecture le 22/12/2022

Publié le 23/12/2022

ID : 044-214400350-20221202-DG_DC_2022_47-AR