

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231020-5685-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/10/2023
Date de réception préfecture : 27/10/2023

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 20 OCTOBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DECLEMY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

BULLY LES MINES - 11 Rue VOLTAIRE Convention de mise à disposition de locaux professionnels de COOPARTOIS pour l'Agence Pas-de-Calais habitat de BULLY LES MINES dans l'attente des travaux de réhabilitation

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

COOPARTOIS, coopérative HLM, filiale de Pas-de-Calais habitat a son siège social sis au 11 rue Voltaire à BULLY LES MINES.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un immeuble situé au 48 Rue Roger Salengro à BULLY LES MINES.

Pas-de-Calais habitat occupe le rez de chaussée de cet ancien commerce réhabilité. L'étage de cet immeuble est constitué d'un logement, actuellement occupé par une famille.

Du fait de la réorganisation des services territoriaux de Pas-de-Calais habitat, l'Agence de BULLY LES MINES doit pouvoir désormais accueillir un nombre supérieur de collaborateurs.

Les locaux actuels de l'Agence doivent subir des travaux pour pouvoir recevoir l'équipe au complet et notamment en aménageant l'étage. Une solution de mutation est en cours concernant la famille occupant l'étage.

Le siège social de COOPARTOIS disposant d'espaces disponibles, il a été décidé d'accueillir, durant la durée des travaux, les personnels de Pas-de-Calais habitat rattachés à l'Agence de BULLY LES MINES.

Une convention de mise à disposition à titre précaire (durée des travaux de réhabilitation des locaux de l'Agence de BULLY LES MINES) doit être établie entre COOPARTOIS et Pas-de-Calais habitat.

Est mis à disposition de Pas-de-Calais habitat par COOPARTOIS un espace d'environ 145 m², composé de : 4 bureaux et d'un espace accueil.

Les personnels des deux structures se partagent une salle de réunion, une kitchenette, une salle de reprographies et les sanitaires

Une indemnité d'occupation, calculée sur la moyenne des dépenses globales du bâtiment appartenant à COOPARTOIS a été chiffrée, au prorata, à la somme de 12.800 € /an pour les 145m². Cette somme sera versée annuellement par Pas-de-Calais habitat à COOPARTOIS.

Au vu des éléments proposés et après avoir en délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ prennent acte de cette situation et valident le principe de cette occupation précaire,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de la convention d'occupation précaire et à la signer,

Monsieur **COTTIGNY** et Monsieur **DUCRON** n'ayant pas participé aux débats et au vote.

Décision adoptée à l'unanimité

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Entre les soussignés :

D'une part,

COOPARTOIS société coopérative de production HLM à conseil d'administration, immatriculée sous le SIREN 356200501, dont le siège social est sis 11 Rue Voltaire à BULLY-LES-MINES (62160), représentée par Monsieur [REDACTED] son directeur opérationnel, suivant délégation de signature en date du, domicilié es qualité audit siège,

ci-après dénommé « **le propriétaire** »,

Et, d'autre part,

Pas-de-Calais habitat, Office Public de l'Habitat, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial ayant son siège social à ARRAS (62000), 4 Avenue des Droits de l'Homme, identifié sous le numéro SIREN 344077672 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ARRAS, représenté par Monsieur Bruno FONTALIRAND, Directeur Général, et autorisé à conclure la présente convention aux termes d'une décision du CA en date du octobre 2023,

ci-après dénommé « **l'occupant** »,

Le propriétaire et l'occupant étant désignés ensemble « **les parties** ».

Après avoir préalablement exposé que :

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation tenant compte des circonstances particulières relatives ci-après légitimant le caractère précaire des droits de l'occupant voulu par les soussignés.

COOPARTOIS, coopérative HLM, filiale de Pas-de-Calais habitat a son siège social sis au 11 rue Voltaire à BULLY LES MINES.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'un immeuble situé au 48 Rue Roger Salengro à BULLY LES MINES.

Pas-de-Calais habitat occupe le rez de chaussée de cet ancien commerce réhabilité. L'étage de cet immeuble est constitué d'un logement, actuellement occupé par une famille.

Du fait de la réorganisation des territoires initiée chez Pas-de-Calais habitat, l'Agence de BULLY LES MINES doit pouvoir désormais accueillir un nombre supérieur de collaborateurs. Les locaux actuels de l'Agence doivent subir des travaux pour pouvoir recevoir l'équipe au complet et notamment en aménageant l'étage (une solution de mutation est en cours concernant la famille occupant l'étage).

Le siège social de COOPARTOIS disposant d'espaces disponibles, il a été décidé d'accueillir, à titre précaire, soit durant la durée des travaux, les personnels de Pas-de-Calais habitat rattachés à l'Agence de BULLY LES MINES.

Est mis à disposition de Pas-de-Calais habitat par COOPARTOIS un espace d'environ 145 m², composé de : 4 bureaux et d'un espace accueil.

Les personnels des deux structures se partagent une salle de réunion, une kitchenette, une salle de reprographies et les sanitaires.

Un plan de prévention a été établi.

En raison de cette circonstance particulière, les Parties ont décidé de conclure la présente convention d'occupation précaire non soumise aux dispositions du Code de commerce dont les termes sont ci-après arrêtés.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet de la convention

Les parties déclarent que le caractère précaire de la présente convention, motivant la conclusion de celle-ci, est dû aux travaux nécessaires pour agrandir l'Agence de BULLY LES MINES qui doit pouvoir accueillir un nombre supérieur de collaborateurs en raison de la réorganisation des services territoriaux de Pas-de-Calais habitat.

Les parties reconnaissent que la convention étant établie à titre précaire, elles ne pourront pas se prévaloir du bénéfice du statut des baux commerciaux visé aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ni à aucun autre statut spécifique.

ARTICLE 2 : Désignation des lieux

Le propriétaire confère à l'occupant, qui accepte expressément, un droit d'occuper à titre précaire et révocable les lieux ci-après désignés :

- Des locaux sis 11 Rue Voltaire 62160 BULLY LES MINES d'environ 145 m², composé de : 4 bureaux et d'un espace accueil.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir préalablement visités et s'être fait communiquer tous les éléments d'information utiles préalablement aux présentes.

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de la signature des présentes.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

ARTICLE 3 : Destination des lieux

L'occupant devra occuper le bien pour l'exercice d'une activité à usage exclusif de bureaux, à l'exclusion de toute autre utilisation quelle qu'elle soit.

L'occupant ne pourra adjoindre à l'activité sus-désignée aucune autre activité, même connexe ou complémentaire.

L'occupant déclare expressément que les lieux seront destinés à ses salariés et au public. Les parties déclarent se conformer à la réglementation relative aux ERP.

ARTICLE 4 : Durée

La présente convention d'occupation précaire est conclue pour une durée d'une année qui commence à courir à compter du pour se terminer le

La présente convention ne confère aucun droit au renouvellement au bénéfice de l'occupant.

La présente convention étant liée à l'obtention du changement d'usage du bien objet des présentes, l'occupant s'oblige à libérer les lieux à l'issue de la présente convention pour le cas où le changement d'usage ne serait pas autorisé par le représentant de l'Etat dans le département.

Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, moyennant le respect d'un délai de préavis de trois mois, et ce sans que le congé ait besoin d'être motivé.

L'occupant déclare, en conséquence, être parfaitement informé de ce que son occupation pourra cesser à tout moment et qu'il ne pourra être assuré d'aucune indemnité ni davantage invoquer un quelconque droit à renouvellement ou à maintien dans les lieux au-delà de la date pour laquelle l'une ou l'autre des Parties aura mis fin à la présente convention.

Si le bien objet des présentes n'était pas libre à la date convenue, malgré l'engagement pris par l'occupant, ce dernier s'oblige à régler au propriétaire qui accepte, une indemnité forfaitaire de CENT EUROS (100,00 €) par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du propriétaire de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité est stipulée non réductible, même en cas de libération partielle du bien. Cette indemnité sera due dès dépassement de ladite date sans qu'il soit nécessaire d'effectuer au préalable une sommation de quitter les lieux.

ARTICLE 5 : Conditions financières

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation, calculée sur la moyenne des dépenses globales du bâtiment appartenant à COOPARTOIS qui a été chiffrée, au pro rata, à la somme de 12.800 € /an pour les 145m².

Cette somme sera versée annuellement par Pas-de-Calais habitat à COOPARTOIS, à la date anniversaire de la présente convention.

Indépendamment des sommes ci-dessus, l'occupant devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande de ce dernier, notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout déménagement.

ARTICLE 6 : Clauses et conditions

La présente convention qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

1) L'occupant devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

2) L'occupant devra utiliser les lieux constamment et se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché. S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, l'occupant devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

3) L'occupant devra tenir les lieux en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du Code Civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail.

Le propriétaire n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont mentionnées à l'article 606 du code civil.

L'occupant devra avertir immédiatement le propriétaire de l'immeuble de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

4) L'occupant sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

5) L'occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du propriétaire.

6) Il devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du propriétaire et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

7) L'occupant ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du propriétaire. Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'occupant dans les lieux, resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du propriétaire sans indemnité à la charge de ce dernier.

8) Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de l'activité exercée dans les lieux pendant la durée de la présente convention, notamment :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés

par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption dans le service des installations des lieux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir dans les lieux occupés.

d) En cas de dégâts causés aux lieux occupés et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

e) En cas de réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils sous sa garde.

L'occupant devra faire son affaire personnelle de divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

9) L'occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages aux biens lui appartenant ou aux marchandises. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du propriétaire.

10) Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible, l'occupant devra donc occuper personnellement les lieux. Il s'interdit de mettre les lieux à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

11) L'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants ou son architecte et ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

12) Si les lieux viennent à être détruits en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

ARTICLE 7 : Clause résolutoire

A défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention d'occupation précaire et quinze (15) jours après une mise en demeure d'exécuter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire. Dans le cas où l'occupant se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

En cas de destruction totale ou partielle des lieux, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité au profit de l'occupant.

ARTICLE 8 : Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées ci-dessus et s'engagent à informer l'autre partie de tout changement d'adresse.

ARTICLE 9 : Loi applicable et Règlement des litiges

La présente convention est soumise au droit français.

Toute contestation relative à l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution de la présente convention, sera de la compétence exclusive du Tribunal judiciaire d'Arras.

ARTICLE 10 : Code de conduite

Les Parties déclarent avoir pris connaissance du code de conduite adopté par l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat en application de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Ledit code étant disponible à la demande).

En conséquence, les Parties s'engagent :

- à se conformer audit code de conduite ;
- à s'abstenir de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat – telle que défini dans le code de conduite – qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles prévues par ledit code.

Les Parties reconnaissent que la politique d'entreprise de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat exige que leurs relations soient menées en conformité avec les traités internationaux en vigueur, le droit international applicable qui en est dérivé, ainsi que les lois et règlements applicables, au niveau national et international, auxdites relations. Les Parties s'engagent à s'y conformer.

En conséquence, les Parties s'engagent à ce qu'aucun paiement, aucun avantage quel qu'il soit, constituant ou pouvant constituer un acte illicite n'ait été ou ne soit accordé, directement ou indirectement, en contrepartie de l'exécution des présentes.

ARTICLE 11 : RGPD-Données personnelles

Chacune des Parties s'engagent à respecter les dispositions du Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (RGPD) et de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978 Informatique et libertés modifiée pour les données personnelles qu'elle pourrait être amenée à prendre connaissance ou à traiter sous leur responsabilité, dans le cadre de cette convention.

La présente convention est établie sur 6 pages.

Fait à le....., en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu un exemplaire.

Pour le propriétaire
Représenté par

Pour l'occupant
Représenté par