



Convention d'occupation précaire – Atelier de viande 1 rue de la Source à Bouxwiller

Entre :

La Communauté de Communes de Hanau La Petite-Pierre, ayant son siège à BOUXWILLER (Bas-Rhin) 67330, 10 route d'Obermodern, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 783 ;
Représenté par Monsieur Patrick MICHEL, Président, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 22 mai 2025 (**Annexe 1**).

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

Et :

La SAS « L'ATELIER DES PRAIRIES »

Désigné ci-après par « L'OCCUPANT » ;

EXPOSE

I - L'EPF d'Alsace est habilité, pour le compte des collectivités et EPCI adhérents, à procéder à toute acquisition immobilière et foncière, pour constituer des réserves foncières (en application des articles L. 221-1 et suivants du Code de l'urbanisme) en vue d'actions ou d'opérations d'aménagement (au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme).

II – Dans ce cadre, la Communauté de Communes de Hanau La Petite-Pierre a missionné L'EPF d'Alsace pour procéder à l'acquisition d'un terrain surbâti d'un bien immobilier, situé à BOUXWILLER (67330), 1 rue de la source, cadastré section 18, numéros 387, 471, 513 et 514, d'une emprise totale de 51,85 ares.

III – Le bien a été acquis par l'EPF d'Alsace le 29 août 2023 pour le compte de la commune de la Communauté de Communes de Hanau La Petite-Pierre aux fins notamment de réaliser un atelier collectif de transformation de viande des éleveurs locaux, un des projets prioritaires du territoire des Vosges du Nord.

IV - Préalablement à la régularisation de l'acte authentique de vente au profit de L'EPF d'Alsace, a été conclue une convention de portage foncier, sous diverses conditions, entre la collectivité et L'EPF d'Alsace. Aux termes de cette convention de portage, la collectivité s'est engagée à racheter les biens objets des présentes.

V – Il a été conclue entre la collectivité et L'EPF d'Alsace une convention de mise à disposition pour usage ou occupation au profit de la collectivité. Ainsi, la collectivité est autorisée à mettre à disposition le bien au profit d'un tiers, sous la forme d'une convention d'occupation précaire dont elle aura exclusivement la gestion. La collectivité aura la charge exclusive et sous sa seule responsabilité de faire signer tous documents associés (état des lieux, convention d'occupation précaire...). Dans ce cas, la collectivité encaissera directement les indemnités d'occupation éventuellement dues.

VI – Le bien sera rétrocédé à la collectivité au plus tard dans un délai de cinq (5) ans à compter de son acquisition. Néanmoins, la collectivité a la faculté de demander la rétrocession à son profit à tout moment pendant la durée du portage par l'EPF d'Alsace.

VII –Compte tenu de ce qui précède, et notamment du caractère temporaire de la qualité de propriétaire de l'EPF d'Alsace, la SAS L'ATELIER DES PRAIRIES a manifesté le désir que, dans l'attente de cette rétrocession, elle puisse occuper et exploiter le site comme atelier de découpe de viande.

Ceci exposé, il est passé à la convention d'occupation précaire,

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

La collectivité met à la disposition, le bien ci-dessous désigné, à savoir :

DÉSIGNATION DU BIEN (Annexe 2)

Le bien sis à BOUXWILLER(67330) 1 rue de la source, comprend un bâtiment sur deux niveaux d'une surface totale de 1 600 m² sur 51,85 ares

Sont exclus de cette occupation

- le logement de fonction ainsi que le cheminement piéton pour y accéder à partir d'un parking de 3 places de stationnement
- la chambre froide n°1 de 23,50 m² et son couloir d'accès de 1,50 m² mis à disposition par COP à la Brasserie La Licorne

RÉSIDENCE PRINCIPALE

L'occupant déclare en outre que le bien objet du présent contrat ne constitue pas sa résidence principale telle que définie à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

NON APPLICATION DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989

La SAS L'ATELIER DES PRAIRIES ayant la qualité **d'occupant à titre précaire** ne pourra en aucun cas revendiquer l'application de loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation ou l'application du code du commerce concernant les baux commerciaux. A ce sujet, l'occupant déclare avoir parfaite connaissance que la présente convention ne lui ouvrira aucun droit de préemption ni droit au maintien dans les lieux.

Il est rappelé en tant que de besoin que le présent contrat est une mise à disposition dans l'attente de la réalisation d'un projet d'intérêt général ci-dessus visé. Le bien a été acquis pour une durée provisoire ce qui justifie le recours légitime à la présente convention d'occupation précaire.

DESTINATION DU BIEN

Le bien, objet du présent contrat, est à **destination et usage exclusifs d'un atelier de découpe et de transformation de viande** jusqu'à la réalisation du projet poursuivi. L'occupant s'engage à respecter la destination du bien.

ÉTAT DU BIEN

L'occupant prend le bien dans l'état dans lequel il se trouvera au moment de son entrée en jouissance.

ÉTAT DES LIEUX (Annexe 3)

L'occupant déclare parfaitement connaître l'état du bien mis à sa disposition, et reconnaît qu'il est en état de répondre à l'usage auquel il est destiné.

En conséquence de ces déclarations, il ne pourra exiger lors de sa prise de possession ni pendant son occupation temporaire, aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques.

N°1 DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée pour une **durée ferme de deux (2) ans à compter du xxxxx, pour se terminer le xxxxx, sans possibilité de tacite reconduction.**

Le contrat pourra être prorogé si les parties en manifestent la volonté avant son expiration. Le contrat prorogé cessera de plein droit à l'expiration du terme fixé sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Pendant la durée initiale du contrat ou pendant la prorogation éventuelle, les parties pourront d'un commun accord mettre fin au contrat sans préavis ni indemnité de part ni d'autre.

INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En contrepartie de l'occupation du bien ci-dessus désigné, l'occupant s'oblige à verser à la collectivité une indemnité d'occupation mensuelle de **cinq cents euros (500,00 €)**.

Cette indemnité sera payée par mois et d'avance, avant le cinq de chaque mois, au domicile de la collectivité ou de son mandataire désigné, sur le compte bancaire dont les références figurent ci-dessous :

SGC Sarre-Union – 18 Grand Rue – 67260 Sarre-Union RIB : 3001 00806 F677000000 27 – domiciliation : SEGPS/SRFO IBAN : FR35 3000 1008 06F6 7700 0000 027 BIC : BDFEFRPPCCT
--

DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est demandé.

USAGE DES LIEUX – DIVERS

I – La collectivité interdit à l'occupant qui s'y oblige, de sous-louer, céder ou prêter le bien, même temporairement. Toute mise à disposition quelconque est interdite.

II – L'occupant est responsable de l'entretien annuel des chambres froides et s'engage à souscrire à un contrat d'entretien auprès d'un professionnel.

III - L'occupant utilisera les lieux raisonnablement, conformément à leur destination. L'occupant devra jouir d'une manière raisonnable du bien mis à sa disposition, en évitant tout abus. L'occupant est supposé connaître le fonctionnement et la manipulation du matériel, il sera donc tenu responsable de tout mauvais emploi. L'occupant certifie connaître toutes les mises en garde de sécurité, les risques et précautions à prendre relatifs à l'utilisation du matériel loué par le biais de ce présent contrat, notamment en matière d'hygiène alimentaire. En aucun cas la collectivité ne pourra être tenue pour responsable de tous dommages corporels ou matériels résultant de l'utilisation de son matériel par le preneur ayant accepté le parfait état de fonctionnement du matériel par la signature du présent contrat.

IV – L'occupant s'engage à tenir et restituer les lieux en un bon état d'entretien, sans dégradations ni transformations. Par exception, toute transformation du bien ne pourra être effectuée qu'avec l'accord écrit de la collectivité et sera financée par l'occupant. Ces aménagements resteront, en fin d'occupation, la propriété du propriétaire et ne donneront lieu à aucune indemnité. L'occupant s'engage à ne demander aucune réfection, aucune réparation, ni aucun aménagement au propriétaire.

V – L'occupant informera la collectivité de tout sinistre, désordre et/ou dégradation survenus sur les lieux. Il fera son affaire personnelle, en temps utile, des déclarations et des réparations relatives aux divers préjudices qui lui seraient causés. Il répond des dégradations ou pertes survenues pendant la durée de la convention.

VI – Une convention d'occupation précaire est déjà conclue entre la collectivité et la Brasserie La Licorne pour la chambre froide n°1 de 23,50 m² ainsi que son couloir d'accès de 1,50 m² (plan transmis en annexe).

VII - Fin de l'occupation : Il sera procédé à un état des lieux de sortie, soit contradictoirement entre la collectivité et l'occupant, soit par acte d'huissier de justice.

Les clés remises lors de la conclusion du présent contrat seront restituées à la collectivité.

CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA CHAMBRE FROIDE

Installation électrique

L'installation électrique est aux normes et fiable ; tous dégâts du contenu de la chambre froide suite à une défaillance électrique sera à la charge de l'occupant.

Il est conseillé à l'occupant de prévoir une solution type Groupe électrogène qui assurerait le relais en cas de panne de réseau électrique. Il est également conseillé à l'occupant d'assurer en tous risques le matériel loué et les marchandises stockées (vandalisme, catastrophes naturelles, dégâts corporels et matériels). Il doit également déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurance et informer en même temps la collectivité de tout sinistre se produisant dans le bien mis à disposition.

L'occupant s'engage à se prévaloir de tous risques concernant les marchandises stockées par la mise en place d'un système de surveillance ou d'alerte en cas de coupure ou défaillance électrique.

Etat, utilisation et entretien

L'occupant reconnaît que le bien mis à sa disposition est en bon état de marche, de présentation, de propreté, d'entretien, conçue et équipée pour satisfaire à l'usage auquel on le destine, et possède les caractéristiques nécessaires à l'usage qu'il compte lui donner.

L'occupant s'engage à restituer le matériel en fin de location en bon état, au complet, tel que reçu. La maîtrise de la chaîne du froid et la conservation des produits stockés est sous la responsabilité exclusive de l'occupant qui doit régulièrement vérifier le respect des éléments suivants, conditions indispensables pour garantir les performances du bien : chargement des produits, limites de chargement à ne jamais dépasser, maîtrise des courants d'air et du rayonnement, entretien périodique de dégivrage et de nettoyage, parfait fonctionnement des machines de production frigorifique, respect des réglages, bon fonctionnement des dispositifs d'alarmes.

Utilisation du matériel

L'occupant s'engage à utiliser le matériel loué en professionnalisme.

L'utilisation du matériel dans les cas ci-dessous énumérés est interdite et constitue une rupture de contrat :

- l'utilisation dans un but illégal, impropre ou pour l'exposition de produits non prévus à cet effet,
- l'utilisation quand l'appareil devient défectueux ou dangereux,
- l'utilisation par une personne autre que l'occupant ou ses préposés sans autorisation écrite préalable de la collectivité,
- la modification du matériel sans autorisation écrite préalable de la collectivité.

Entretien du matériel

Si le matériel tombe en panne ou devient dangereux, l'occupant s'engage à l'arrêter et prévenir immédiatement la collectivité.

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement du matériel, quelque qu'en soit la cause, seront à la charge de l'occupant.

Les frais de nettoyage du matériel sont à la charge de l'occupant.

L'entretien, le nettoyage, et le contrôle du bon fonctionnement du bien (hormis la chambre froide occupée de manière précaire par la Brasserie La licorne) sont à la charge exclusive de l'occupant.

ASSURANCE DU BIEN

Responsabilité civile

L'occupant est impérativement tenu de souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile illimitée avec une clause expresse d'extension de la couverture à la R.C. de la collectivité.

Assurance dommage/vol – incendie

Afin d'assumer personnellement les dommages susceptibles d'être causés au bien et au matériel et spécifique à ses matériaux, il appartiendra à l'occupant de souscrire une police d'assurance dommage couvrant tous les dégâts pouvant survenir au bien, au matériel et aux marchandises qui y sont exposées et

aux conséquences de leur perte (avec une extension aux dommages et pertes résultant de l'influence de la température par suite d'arrêt ou de mauvais fonctionnement accidentel du matériel frigorifique) ainsi qu'une police vol-incendie auprès des compagnies notoirement solvables au moment de la couverture. Le refus de souscrire engage automatiquement l'entière responsabilité de l'occupant en cas de survenance des événements ci-dessus énumérés.

En aucun cas la collectivité ne pourra être tenue pour responsable d'une défaillance électrique et de ses conséquences.

GARDE DU BIEN ET DU MATERIEL

L'occupant est responsable du bien et du matériel loué et en assume la garde. A ce titre, il est responsable de tous dommages causés soit à lui-même ou à ses préposés, soit à des tiers par le bien ou le matériel loué.

L'occupant se reconnaît responsable de tout vol, incendie, vandalisme, perte, dommages causés au bien et au matériel à la suite d'une mauvaise manipulation ou utilisation, dégradations de toutes natures autres que l'usure normale subie par le bien, le matériel et les accessoires.

En fonction de la nature des marchandises exposées, l'occupant devra impérativement effectuer des contrôles réguliers de la température affichée au thermostat pour éventuellement déceler tout mauvais fonctionnement de l'équipement de réfrigération.

En cas d'arrêt ou de fonctionnement défectueux de l'appareillage frigorifique, l'occupant devra prendre toutes mesures conservatoires afin d'éviter la perte ou la détérioration de la marchandise.

La collectivité ne pourra donc en aucun cas être reconnu responsable des dommages aux marchandises exposées. Sont donc notamment exclu les conséquences d'une panne de courant et d'un défaut de contrôle ou d'entretien incombant à l'occupant.

Tout manquement quelconque à l'un des engagements de l'occupant entraîne de plein droit la résiliation de la présente location sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus à la collectivité.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par l'occupant au titre de l'indemnité d'occupation ou des charges et deux mois après un commandement de payer délivré par lettre recommandée avec demande d'acté de réception (papier ou électronique) et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'usage paisible des locaux mis à disposition, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, la présente mise à disposition sera résiliée de plein droit et l'expulsion de l'occupant sera poursuivie.

NOTIFICATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article 43 § 1 du règlement de l'Union européenne eIDAS, l'occupant autorise la collectivité à lui adresser toutes notifications pour les besoins du présent contrat par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse suivante :

xxxx@xxxx.fr

L'occupant reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, l'occupant garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'occupant s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'occupant au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par cet occupant et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

FORCE DU CONTRAT

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DATE ET SIGNATURES

Fait à BOUXWILLER, le xxxx en 2 exemplaires originaux

L'Occupant : Monsieur xxxx Gérant de la SAS L'ATELIER DES PRAIRIES	
la Collectivité : Monsieur Patrick MICHEL Président de la CCHLPP	