

N°309-2023

**O B J E T** : Convention d'occupation  
précaire du local commercial « O Petit  
Vrac » sis 42 avenue Charles de  
Gaulle

Nature : Décision du  
Maire prise par  
délégation

Matière : Domaine et  
patrimoine-Locations

ACTE NOTIFIÉ LE :

EXTRAIT  
Du REGISTRE des ARRÊTES du MAIRE

Nous, MAIRE de la Commune de MIRAMAS,

VU l'article L.2122-22 et L.2122-23 du Code général  
des collectivités territoriales,

VU la délibération n°27-2020 du Conseil Municipal de  
Miramas du 10 juin 2020, donnant délégation  
d'attributions du conseil municipal au Maire,

**CONSIDÉRANT** que la commune de Miramas a  
l'intention d'acquérir le bail commercial du local «O  
Petit Vrac» sis 42 avenue Charles de Gaulle à  
Miramas, afin de continuer sa politique de  
revitalisation commerciale du centre-ville. La  
procédure est en cours, avant cette acquisition, la  
commune a besoin d'un local pour des expositions  
culturelles, en vue des animations de fin et début  
d'année. Aussi, avec l'accord de toutes les parties, la  
commune va sous louer le local de façon temporaire.

**DECIDONS**

En exécution des pouvoirs susvisés,

- **D'ETABLIR** une convention d'occupation précaire pour le local d'environ 70 m<sup>2</sup>, sis 42  
avenue Charles de Gaulle à Miramas ; au profit de la commune de Miramas, à compter du 1<sup>er</sup>  
décembre 2023 jusqu'au 31 janvier 2024.

- Madame la Directrice Générale des Services et Madame la Trésorière d'Istres sont chargées  
chacune en ce qui les concerne de l'exécution de la présente décision.

Fait à Miramas, le 28/11/2023

Le maire certifie sous sa responsabilité le  
caractère exécutoire de cet acte et informe  
que celui-ci peut faire l'objet d'un recours  
pour excès de pouvoir  
devant le Tribunal Administratif de  
Marseille dans un délai de deux mois à  
compter de la date de publication  
le : 08/12/23

**Le Maire**  
**Frédéric VIGOUROUX**



*Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire  
l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux  
mois à compter de sa publication. Le cas échéant, la saisine pourra notamment s'effectuer par voie de  
dématérialisation depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*



## Convention d'occupation précaire

### ENTRE :

La **commune de Miramas**, Place Jean Jaurès à Miramas, représentée par son Maire, **Monsieur Frédéric VIGOUROUX**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil Municipal aux termes de la délibération n°27 – 2020 du 10 juin 2020,

Ci-après dénommée « le sous-locataire »,

**D'une part,**

### ET

La **société O Petit Vrac, SAS Stop Nuisible**, dont le siège est sis 42 avenue Charles de Gaulle à Miramas, représentée par **Madame Laura ESTEVES BARREIRA**.

Ci-après dénommée « l'occupant »,

**D'autre part,**

### PREAMBULE

La commune de Miramas a l'intention d'acquérir le bail commercial du local « O Petit Vrac » sis 42 avenue Charles de Gaulle à Miramas, afin de continuer sa politique de revitalisation commerciale du centre-ville. La procédure est en cours, avant cette acquisition, la commune a besoin d'un local pour des expositions culturelles, en vue des animations de fin et début d'année. Aussi, avec l'accord de toutes les parties, la commune va sous louer le local de façon temporaire.

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

#### Article I – CONVENTION

Par les présentes, la commune de MIRAMAS est autorisée par convention d'occupation précaire auprès de la société O Petit Vrac, SAS Stop Nuisible, représentée par Madame Laura ESTEVES BARREIRA, à sous-louer le local sis 42 avenue Charles de Gaulle à Miramas, anciennement le commerce dénommé « O Petit Vrac », dans le cadre des dispositions des articles 1714 et suivants du Code Civil.

## **Article II : DESIGNATION**

La commune de Miramas s'engage à sous-louer à la société O Petit Vrac, SAS Stop Nuisible représentée par Madame Laura ESTEVES BARREIRA, le local anciennement commerce de vrac alimentaire, « O Petit Vrac », sis 42 avenue Charles de Gaulle à Miramas, d'une superficie d'environ 70 m<sup>2</sup>.

## **Article III – DUREE DE LA CONVENTION**

La sous-location est consentie à la commune de Miramas à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2023 jusqu'à la date d'acquisition du bail commercial par la commune, à défaut la présente convention prendra fin au 31 janvier 2024.

## **Article IV – CONDITIONS D'UTILISATION DES LOCAUX**

### **4-1 : Loyer et charges**

L'occupation est consentie moyennant un loyer de 800 euros hors charges que le sous-locataire s'oblige à payer à l'occupant.

Les charges locatives constituées des consommations d'eau, d'électricité et de chauffage, ainsi que toutes autres charges locatives, seront payées directement par la commune aux prestataires.

Les frais liés à internet et téléphonie sont à la charge directe de la commune.

### **4-2 Occupation, Jouissance**

Le sous-locataire utilisera les locaux ci-dessus désignés dans le cadre de son objet, les animations culturelles.

Toute utilisation exceptionnelle de ces lieux devra être soumise à autorisation écrite de la commune.

Le sous-locataire s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant les activités organisées dans ces locaux.

Le sous-locataire prendra les locaux dans leur état actuel déclarant avoir entière connaissance des avantages et défauts des bâtiments et ne pourra demander aucune réparation d'aucune sorte.

La commune de Miramas s'engage à user des locaux paisiblement, en bon père de famille et à acquitter tous les frais restés à sa charge.

## **Article V – ENTRETIEN**

Le sous-locataire tiendra les lieux mis à disposition pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant des équipements.

Le sous-locataire fera les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le sous-locataire devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations mises en place, le temps de l'occupation, pour son usage personnel.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Le sous-locataire s'engage à prendre soin des biens mis à sa disposition, à assurer l'entretien courant et régulier, y compris en termes de nettoyage, des locaux mis à disposition. Toute détérioration de ces biens provenant d'une négligence grave ou d'un défaut d'entretien de la part de l'occupant devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais.

#### **Article VI – POLICE – HYGIENE ET SECURITE**

L'utilisation des locaux s'effectuera dans le respect de l'ordre public, de l'hygiène et des bonnes mœurs, de sorte que la Ville ne puisse être ni recherchée, ni inquiétée.

Le sous-locataire fera son affaire personnelle de la conformité permanente des lieux mis à sa disposition avec son activité et plus particulièrement avec les lois, règlements ou prescriptions administratives en vigueur ou à venir en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité des personnes.

#### **Article VII : PRESCRIPTIONS DIVERSES**

Le sous-locataire devra :

- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice de l'activité des autres occupants dans l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.
- N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente mise à disposition.
- N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable de la ville qui pourra imposer un modèle de son choix.
- Se conformer aux règlements établis par la ville pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.
- Donner accès, dans les lieux loués, à la Commune, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

#### **Article VIII : RESTITUTION**

En cas d'arrêt d'activité ou en cas de mise en œuvre de l'article XII, le sous-locataire devra restituer les locaux et l'intégralité des biens mis à sa disposition.

#### **Article IX – ASSURANCES**

Le sous-locataire souscrira une police d'assurances couvrant notamment sa responsabilité civile afin de se prémunir contre les risques liés à son activité et les dommages pouvant en résulter, incluant le risque locatif et la sous-location.

Le sous-locataire devra s'acquitter du paiement de toutes les primes d'assurances afférentes et en justifier dès la signature de la présente convention puis à chaque échéance.

Le sous-locataire doit tenir informée sans délai, l'occupant, de tous sinistres survenus dans les locaux mis à disposition.

Il doit informer immédiatement l'occupant de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs de la commune.

Le sous-locataire sera responsable, sans aucun recours contre la commune, des vols, cambriolages et dégradations commis dans les lieux mis à disposition pendant la durée de son occupation.

En cas de sinistre, le sous-locataire ne pourra réclamer aucune indemnité pour privation de jouissance dans la mesure où le sinistre est indépendant de tout lien de causalité avec une intervention où un défaut d'intervention imputable à l'occupant.

### **Article X – INCESSIBILITE DES DROITS**

La présente convention est conclue intuitu personae, toute cession de droits en résultant est interdite.

### **Article XI : TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part des parties relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelle qu'en ait pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Les parties pourront toujours y mettre fin.

### **Article XII – CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties à la présente, des clauses ci-dessus exposées, l'autre partie se réserve le droit, de résilier la présente convention de mise à disposition un mois après une mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet.

Le sous-locataire ne pourra réclamer aucune indemnité à l'expiration ou dénonciation de la présente convention.

### **Article XIII – RESTITUTION DES LIEUX**

A son départ, le sous-locataire devra rendre les lieux mis à disposition dans l'état dans lequel il les a trouvés conformément aux dispositions relatives à l'usage d'un bien loué (usage locative notamment) et aux travaux convenus entre les parties.

#### **Article XIV : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en leur siège social respectif.

#### **Article XV : REGLEMENT DES LITIGES**

Tout litige à la présente convention fera l'objet d'un règlement amiable et si le litige persiste il pourra être soumis au tribunal compétent.

Fait à Miramas, le 23 novembre 2023

**Pour la société « O Petit Vrac » SAS Stop  
Nuisible,  
Madame,  
Laura ESTEVES BARREIRA**



**Le Maire,  
Frédéric VIGOUROUX**

