



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PRIVE  
TOITURE AGRICOLE - LOT DE COPROPRIETE N°1000 DU LOT A1 - ZAC  
DE L'HORLOGE À ROMAINVILLE**

**La présente convention est conclue entre les soussignés :**

**La Commune de Romainville**

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine Saint Denis, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Romainville (93230), Place de la Laïcité, identifiée au SIRET sous le numéro 219 300 639 000 16

Représentée par Mr François Dechy en sa qualité de Maire, dûment habilitée par la délibération du Conseil Municipal n° 20\_07\_05\_05 du 4 juillet 2020,

*Ci-après dénommée « la Commune »*

**Et,**

**L'association Espaces**

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, ayant son siège social à Chaville (92370), 855 avenue Roger Salengro, identifiée au SIRET sous le numéro 399 241 090 00063

Représentée par M. Jean-Pierre AMIOT, en sa qualité de Président,

*Ci-après dénommée « l'Occupant »*

IL A ETE AU PREALABLE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Commune a signé le 8 novembre 2016, un Bail Emphytéotique en Etat Futur d'Achèvement (BEFA) pour un lot de copropriété correspondant à une terrasse agricole située au 8ème étage d'un immeuble d'habitation.

L'association Espaces, créée en 1994, possède une expertise en agriculture urbaine (elle cultive des légumes sur les toits du *Fashioncenter* d'Aubervilliers depuis 2016) et en animation de jardins solidaires et partagés.

Elle propose d'organiser des animations auprès des habitant.e.s du quartier prioritaire de l'Horloge afin de les sensibiliser à l'agriculture urbaine, à l'alimentation de saison, à la consommation de fruits et légumes et au cycle des. Ces animations font l'objet d'une subvention dans le cadre du Contrat de Ville.

L'association Espaces sollicite la Ville de Romainville pour la mise à disposition de la toiture agricole du lot de copropriété n°1000 du lot A1 de la ZAC de l'Horloge, afin d'y mener des animations auprès des habitants autour de l'agriculture urbaine.

Il convient de définir par voie de convention, les modalités juridiques, techniques et financières de la mise à disposition de la toiture.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

**Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention a pour objet d'autoriser Espaces à occuper le lot de copropriété n°1000 du lot A1 de la ZAC de l'Horloge, ensemble immobilier situé rue du Docteur Vaillant à Romainville.

La Commune concède, à titre précaire et temporaire, à l'Occupant qui accepte la jouissance des locaux ci-après désignés à l'article 2.

Les parties déclarent être pleinement informées de ce que la présente convention, qui ne constitue pas un contrat de bail mais une simple convention d'occupation précaire, n'est en aucun cas régie par les dispositions du décret du 30 septembre 1953 codifiées aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce ou non codifiées.

L'Occupant reconnaît en particulier avoir pleine connaissance de ce qu'il ne peut bénéficier d'aucun droit à renouvellement ou indemnité, ni de façon générale, revendiquer le bénéfice d'une quelconque propriété commerciale.

La présente autorisation d'occupation est donnée exclusivement à l'Occupant pour la destination définie à l'article 4.

L'Occupant ne peut céder son autorisation à un tiers. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit est interdite.

**Article 2 - Désignation du bien objet de l'autorisation**

Le bien mis à disposition de l'Occupant est le suivant :

Lot de copropriété n°1 000 du lot A1 de la ZAC de l'Horloge, au niveau de la rue du Docteur Vaillant.

Le bien est composé de :

- Au RDC :
  - Le cheminement allant de l'Avenue du Docteur Vaillant jusqu'à la porte d'accès du lot
  - Un local d'accès au rez-de-chaussée de 9 m<sup>2</sup>
  - Un monte-charge de 160x185
- Au R+8 : la terrasse agricole.

**Article 3 – Equipements et espaces mis à disposition**

Par la présente autorisation, Espaces aura la jouissance des équipements installés dans le bien :

- Equipement de la toiture terrasse :
  - 50 cm de pleine terre sur 303 m<sup>2</sup>
  - Un robinet d'eau
  - Une prise électrique
- Equipement du local du rez-de-chaussée :
  - Un tuyau d'arrivée d'eau
  - Une évacuation d'eau
  - 2 prises électriques

- Un monte-charge :
  - Dimensions intérieures : profondeur 1,4m ; largeur 1,1m ; hauteur 2,1m
  - Charge maximale : 630 kg

#### **Article 4 - Destination et respect de la réglementation technique**

Le bien occupé sera exclusivement utilisé par l'Occupant dans le but d'y mener des animations à destination des habitant.e.s autour de l'agriculture urbaine.

La toiture terrasse ne pourra recevoir que des activités en lien avec l'agriculture ou l'horticulture.

Le local du rez-de-chaussée peut être utilisé en :

- Bureau ;
- Espace de stockage ;
- Espace de rangement.

#### **Article 5 - Durée de la convention et clause de précarité**

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire.

La convention entre en vigueur à compter de sa notification par la Commune à l'Occupant, après signature des deux parties, pour une durée de un (1) an.

Elle peut être renouvelée par décision expresse de la Commune, après demande écrite d'Espaces adressée au plus tard deux (2) mois avant son échéance.

La durée totale de la convention, reconductions comprises, ne pourra excéder cinq (5) ans.

#### **Article 6 - Redevance et paiement**

La présente autorisation d'occupation est concédée dans un objectif d'intérêt général.

Par conséquent, la mise à disposition du bien à l'Occupant par la Commune est gratuite.

La Commune prendra également à sa charge toutes les charges dues à l'utilisation des lieux (eau, électricité, maintenance du monte-charge).

L'Occupant ne tirera aucun avantage, notamment économique de l'autorisation qui lui est consentie. Les activités menées par l'Occupant devront être dispensées gratuitement.

#### **Article 7 - Renonciation à indemnité**

L'Occupant renonce dès à présent et pour l'avenir à réclamer toute indemnité notamment une indemnité d'éviction.

#### **Article 8 - Remise des lieux – Travaux et aménagements – Etat des lieux**

##### **8.1 Remise des lieux**

L'Occupant prend les lieux tels qu'ils lui sont remis, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Commune, ni faire aucune réclamation autre que celles prévues pour des raisons réglementaires.

##### **8.2 Aménagements**

L'Occupant ne peut faire aucune construction, démolition ou modification des lieux sans le consentement exprès de la Commune.

L'Occupant peut effectuer les aménagements nécessaires à son exploitation à ses frais, sous réserve de l'obtention de l'accord de la Commune et de la commission de sécurité si celle-ci doit être consultée.

A cette fin, un dossier complet et explicite est transmis, au moins deux (2) mois avant la date envisagée de début des travaux.

De même, ces travaux doivent recevoir l'accord de la Commune avant leur réception.

L'exécution de ces aménagements n'engage que la seule responsabilité de l'Occupant, la responsabilité de la Commune ne pouvant être engagée à l'occasion du contrôle exercé par lui sur les projets d'aménagement et sur l'exécution des travaux effectués par l'Occupant.

La Commune se réserve le droit de faire remettre les lieux en l'état primitif aux frais et risques de l'Occupant, lorsque les travaux n'ont pas été approuvés par elle ou lorsqu'à la réception, ils ne correspondent pas au projet initial autorisé.

L'Occupant doit, ainsi que ses entrepreneurs, respecter les consignes qui leur sont données par les services compétents de la Commune pour le fonctionnement des chantiers.

### **8.3 Charge des travaux**

L'Occupant est tenu d'assurer toutes réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux concédés ainsi que les installations en bon état d'entretien.

L'Occupant répond des dégradations de l'ensemble des équipements appartenant à la Commune, provenant d'abus de jouissance et du fait des usagers.

La Commune se réserve le droit de faire visiter les lieux à tout moment par toute personne de son choix et de prescrire à l'exploitant les travaux à effectuer pour le bon entretien des locaux et de leurs installations.

### **8.4 Etat des lieux**

Il est fait un état des lieux contradictoire avant l'entrée dans les lieux, et au moment de la sortie des lieux.

Lorsque des travaux sont effectués par l'Occupant avec l'accord de la Commune, l'état des lieux initial est alors amendé.

Lors de l'état des lieux effectué pour l'entrée des lieux, un jeu de clés sera remis à l'Occupant. Ce jeu de clés devra être rendu à la Commune lors de l'état des lieux de sortie.

## **Article 9 - Matériel et mobilier**

L'Occupant peut effectuer les acquisitions et l'installation d'autres matériels nécessaires à son exploitation à ses frais, sous réserve de la conformité avec les réglementations en vigueur.

Il fait un inventaire précis et détaillé des matériels et mobilier installés dans les locaux, qu'il communique à la Commune lors de l'état des lieux, à l'entrée et à la sortie.

## **Article 10 - Responsabilité - Assurances**

### **10.1 Obligations de la Commune**

La Commune a souscrit une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile et une police d'assurance dommages aux biens.

### **10.2 Obligations de l'Occupant**

L'Occupant fera son affaire de tous les risques pouvant provenir de son activité. Il est seul responsable, aussi bien à l'égard de la Commune que des tiers, de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit causés par son activité et son occupation des lieux.

L'accès à la toiture terrasse ne pouvant se faire que par le monte-charge et l'accès à ce dernier fonctionnant à clé, l'Occupant devra aller chercher les personnes au rez-de-chaussée et les accompagner sur la toiture terrasse.

Le bien ne vise pas à recevoir plus de 19 personnes car il n'est pas adapté ERP.

L'Occupant pourra laisser l'accès seule à titre occasionnel de la toiture, des personnes résidant sur place et venant de la copropriété sous les conditions suivantes :

- L'Occupant, en accord avec le Conseil Syndical de la copropriété, autorise l'accès à la toiture terrasse par l'escalier de service, uniquement à 3-4 jardiniers adhérents de l'Association Espaces et résidents de la copropriété pour venir arroser les plantations hors présences de l'Association Espaces sur des créneaux spécifiquement prédéfinis dans un planning et préalablement affiché.
- Les jardiniers- adhérents et résidents de la copropriété devront impérativement être identifiés, adhérer à l'Association Espaces pour avoir une assurance responsabilité civile, déposer un chèque de caution pour les clés et badges et avoir pris connaissance et signer une « charte d'engagement au bon fonctionnement de ces passages » rappelant les mesures strictes de sécurité et consignes à respecter lors de leur passage seul sur la toiture terrasse.

L'Occupant, pendant la période de mise à disposition, souscrit les polices d'assurances appropriées auprès d'une ou de plusieurs compagnies notoirement solvables, couvrant sa responsabilité civile, le risque locatif, les dommages aux biens, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobilier, marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques naturels, les vols ainsi que les risques spécifiques liés aux activités menées.

L'Occupant fait également garantir l'ensemble des risques résultant de son activité notamment en cas de dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement du fait de l'usage de ses biens, aménagements ou installations de son fait, du fait de ses préposés, du fait des bénéficiaires ou de tout tiers intervenant pour son compte.

L'Occupant remet à la Commune une attestation d'assurance lors de l'entrée dans les lieux.

Si la convention vient à être prolongée, conformément à l'article 5, une nouvelle attestation d'assurance devra être transmise par l'Occupant.

## **Article 11 - Entretien – Hygiène – Consignes**

L'entretien des espaces définis à l'article 3 est à la charge de l'Occupant.

L'Occupant exerce son activité dans le respect des lois et règlements, notamment en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Les locaux et les équipements, définis aux articles 2 et 3, sont tenus en excellent état de propreté.

Il est interdit de stocker des matériaux, du matériel dans les locaux et espaces autres que définis à l'article 3, l'Occupant doit donc s'assurer régulièrement qu'aucun entreposage de ce type ne s'opère, même provisoirement, notamment dans les circulations, ni devant les portes servant d'issue de secours.

L'Occupant doit s'assurer quand il ferme le site que toutes les issues sur l'extérieur sont bien verrouillées.

L'Occupant devra avertir immédiatement la Commune en cas de panne du monte-charge.

L'Occupant devra faire une utilisation raisonnée de l'eau et de l'électricité.

## **Article 12 - Fin de la convention**

### **12.1 Fin de l'occupation au terme de la convention**

Au terme normal de la convention, l'Occupant doit avoir évacué les lieux et les laisser en bon état. Il ne peut pas prétendre à une quelconque indemnité, notamment du fait des aménagements effectués.

### **12.2 Résiliation anticipée**

La Commune peut résilier à tout moment, et a fortiori à chaque fin d'année civile avant terme, la convention, pour un motif d'intérêt général.

La résiliation intervient deux (2) mois après la date de réception, par l'Occupant, du courrier de notification de la décision de résiliation en recommandé avec accusé de réception.

L'Occupant ne peut prétendre au versement d'aucune indemnité et repartira avec son matériel.

#### **12.2.2. Du fait de l'Occupant**

L'Occupant peut résilier à tout moment, et a fortiori à chaque fin d'année civile la convention, pour des motifs d'ordres économiques ou de personnel.

La résiliation ne peut être prononcée que si elle est justifiée par des circonstances graves ou exceptionnelles de nature à bouleverser les conditions matérielles ou économiques des activités autorisées. Dans tous les cas, la demande doit être présentée au moins deux (2) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Commune, assortie de toutes justifications utiles. La résiliation ne donne pas lieu à indemnisation.

#### **12.2.3. Pour inobservation de la convention**

En cas d'inobservation caractérisée de la convention par l'une des parties, l'autre partie la met en demeure d'y remédier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effets dans le délai d'un mois suivant la réception de celle-ci, la résiliation intervient à compter de la date de réception d'un courrier recommandé avec avis de réception notifiant la résiliation.

La résiliation pour inobservation de la convention ne donne lieu à aucune indemnité.

#### **12.2.4. Du fait des deux parties**

Les parties peuvent d'un commun accord décider de la résiliation anticipée de la présente convention. Dans ce cas, ils fixent par échange de courriers les modalités relatives à l'extinction de la convention.

La résiliation anticipée du fait des deux parties ne donne droit au versement d'aucune indemnité.

#### **Article 13 - Reprise des lieux en fin de convention**

A l'issue de l'occupation, soit à la date d'expiration de la convention, soit à l'expiration du délai imparti en cas de résiliation, l'Occupant est tenu :

- d'évacuer tout encombrant, matériel, déchets et autres présents dans les locaux résultant de son activité et les aménagements validés à l'article 8.2 ;
- de remettre à la Commune le bien qu'il a occupé dans l'état d'usage. La Commune pourra par la suite librement décider de conserver ou non les aménagements effectués par l'Occupant, sous condition de rachat des aménagements achetés par l'Occupant.

Si la Commune souhaite une remise en état des biens, les frais et risques de remise à l'état initial de parties de la toiture ayant fait l'objet d'aménagements autorisés, conformément à l'article 8.2 seront pris en charge par la Commune.

L'Occupant devra, à ses frais et risques, procéder à toute démolition, totale ou partielle, des aménagements qui n'auront pas été autorisés comme indiqués à l'article 8.2.

Un état des lieux de sortie devra être dressé.

#### **Article 14 - Modification de la convention**

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les Parties.

#### **Article 15 - Litiges**

En cas de différend, les Parties conviennent de se soumettre, préalablement à toute action judiciaire, à une procédure amiable de concertation. Cette procédure sera initiée par l'envoi d'une notification adressée par lettre recommandée avec accusé de réception de la Partie la plus diligente à l'autre Partie. Une première réunion amiable se tiendra dans les huit (8) jours de cette notification, au siège social de la Partie la plus diligente ou à tout autre endroit convenu entre les Parties. Pendant un délai de trente (30) jours suivant la date de la première réunion, les Parties devront réfléchir à une solution amiable permettant de résoudre leur différend et échanger entre elles à cette fin.

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du tribunal administratif de Montreuil.

Fait en 2 exemplaires originaux

A Romainville, le 03/05/2024

Pour la Commune

François DECHY  
Maire de Romainville



A le,

Pour Espaces

**Association Espaces**  
855 avenue Roger SALENGRO  
92370 Chaville  
Tél. : 01 55 64 13 40  
[www.association-espaces.org](http://www.association-espaces.org)

A handwritten signature in blue ink is written over the Association Espaces stamp.