

**DECISION DU MAIRE PRISE EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

Objet : Convention d'occupation précaire entre la FBT et la Ville d'Aubervilliers des locaux sis 111 Avenue Victor Hugo à Aubervilliers

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-17 ;

Vu la délibération n°118 du 3 octobre 2024 portant délégation d'attributions à Madame le Maire ;

Vu la délibération n°21 du 4 juillet 2020 portant élection des adjoints au Maire et des adjoints chargés d'un plusieurs quartiers ;

Vu le projet de convention précaire entre la société civile immobilière FBT et la Commune d'Aubervilliers concernant les locaux situés 111 Avenue Victor Hugo à Aubervilliers ;

Considérant que la société FBT est propriétaire desdits locaux ;

Considérant que les locaux sont à destination de bureaux ;

Considérant que la Commune d'Aubervilliers manifeste un intérêt pour l'occupation temporaire de ce bien afin de répondre à un intérêt général ;

Considérant que les parties reconnaissent le caractère précaire et révocable de l'occupation ;

Considérant que Madame la Maire est empêchée ; que la délibération n°118 du Conseil municipal du 3 octobre 2024 susmentionnée autorise expressément le 1^{er} adjoint à exercer toutes les compétences déléguées par le Conseil municipal au Maire en cas d'empêchement de celle-ci ;

Considérant que Monsieur SACK a été élu 1^{er} adjoint, par la délibération n°21 du 4 juillet 2020 ; que la présente décision ne peut attendre le retour de Madame le Maire pour des raisons de continuité du service public ;

Considérant qu'il est donc nécessaire que Monsieur SACK, 1^{er} adjoint, puisse signer la présente décision pour le maire empêché sur le fondement des dispositions de l'article L.2122-17 du Code général des collectivités territoriales susmentionné ;

DECIDE :

D'APPROUVER le projet de convention d'occupation précaire entre la société FBT et la Commune d'Aubervilliers.

D'AUTORISER Monsieur SACK, 1^{er} Adjoint au Maire, à signer la convention précitée ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de la présente décision.

DE DIRE que la convention d'occupation porte sur des locaux situés 111 Avenue Victor Hugo à Aubervilliers.

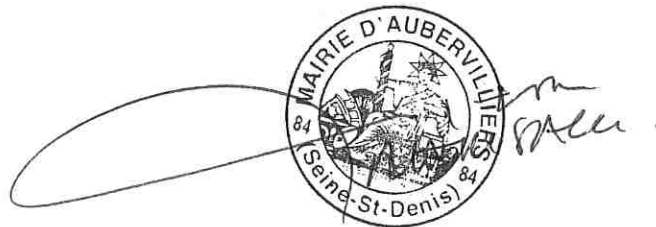
DE DIRE que la présente convention est conclue moyennant une indemnité d'occupation trimestrielle de quatre échéances de vingt-cinq (25 0000) euros hors-taxes.

DE DIRE que le Directeur des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

DE DIRE que la présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, au titre du contrôle de légalité.

Fait à Aubervilliers 21 MAI 2025

Pierre SACK
1er Adjoint au Maire
Pour le maire empêché
par application de l'article L.2122-17 du
CGCT



En application des articles R421-I et suivants du Code de justice administrative, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire ainsi que d'un recours contentieux dans ce même délai devant le Tribunal administratif de MONTREUIL 17, rue Catherine PUIG - 93558 MONTREUIL Cedex. Le recours gracieux est recevable jusqu'au 22/05/2025. L'absence de réponse au recours gracieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune vaut rejet. L'absence de réponse au recours contentieux dans un délai de deux mois suivant sa réception par la commune vaut rejet. La présente décision peut être contestée devant le Tribunal administratif de MONTREUIL dans un délai de deux mois.

Accusé de réception en préfecture
093-219300019-20250522-D25-106-AU
Date de réception préfecture: 22/05/2025

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Du 1^{er} Janvier 2025 au 31 Décembre 2027

ENTRE

FBI

En qualité de Bailleur

ET

La Ville d'Aubervilliers

En qualité d'Occupant Précaire

En date du 14 Avril 2025

LA PRESENTE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE EST CONSENTIE ENTRE LES SOUSSIGNEES :

FBT, société civile immobilière au capital de 10.000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, sous le numéro 442 650 776, dont le siège social est situé 8 rue Lincoln 75008 Paris, représentée par son Gérant M. Daves TAIEB

Ci-après « **le Bailleur** »
D'UNE PART

La Ville d'Aubervilliers, dont le siège social est situé 2 Rue de la Commune 93300 AUBERVILLIERS, représentée par Madame Marie-Françoise MESSEZ, 12^{ème} Maire-Adjointe déléguée au Patrimoine municipal.

Ci-après « **l'Occupant temporaire** »
D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE :

- (A)** Le Bailleur est propriétaire de locaux (ci-après « **l'Ensemble Immobilier** ») situé 111 Avenue Victor Hugo à Aubervilliers (93300).
- (B)** Un bail dérogatoire a été consenti pour une durée ferme de 24 mois avec le bailleur et la société AUBER 81, signé en date du 18 Février et révisé en date du 1^{er} mars 2021 avec une prise d'effet au 1^{er} juin 2021.
- (C)** Par acte sous seing privé en date du 3 mars 2021, un bail de sous-location a été conclu entre la société AUBER 81, locataire principal des lots 2043,2044 et une partie du local 2042 pour une surface totale de 1 145m² et la ville d'Aubervilliers (ci-après « **le Bail dérogatoire** »). Le Bail dérogatoire a été conclu pour une durée de 24 mois an commençant à courir à compter du 7 juin 2021.
- (D)** Le bail de sous-location a été prorogé tacitement jusqu'au 31 Décembre 2024 sans que le bail dérogatoire ne soit reconduit ou régularisé entre AUBER 81 et FBT.
- (E)** Compte tenu des circonstances particulières indiquées ci-dessus, les Parties ont convenu de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux, conformément aux dispositions de l'article L.145-5-1 du Code de commerce.
- (F)** L'Occupant précaire déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation au statut de la propriété commerciale.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Accusé de réception en préfecture
93-20250522-D25-106-AU
Date de réception préfecture : 22/05/2025

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Le Bailleur consent à l'Occupant précaire qui l'accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés dépendant de l'Ensemble Immobilier, tel que ce terme est défini en préambule.

Etant précisé que ce contrat est une dérogation au statut des baux commerciaux justifiant que l'Occupant temporaire ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Les locaux objets de la présente convention sont situés 111 Avenue Victor Hugo – 93300 AUBERVILLIERS et comprennent les lots 2043,2044 et une partie du local 2042 dont la surface totale est de 1 145m². (ci-après « **les Locaux** »), ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et, sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, l'Occupant précaire déclarant parfaitement connaître les lieux loués et les acceptant dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 – DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 36 (trente-six) mois et prendra effet rétroactivement à compter du 1^{er} Janvier 2025 pour se terminer le 31 Décembre 2027.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties ou par un tiers mandaté par elles et joint à la présente convention.

ARTICLE 5 – DESTINATION

Les Locaux sont à destination de bureaux pour l'exercice des activités de l'Occupant précaire à l'exclusion de toute autre utilisation.

La présente convention n'étant pas soumise aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, le Preneur ne pourra se prévaloir des dispositions des articles L.145-47 et suivants du Code de commerce pour solliciter l'adjonction d'activités connexes ou complémentaires.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et aux conditions suivantes que l'Occupant précaire s'oblige à respecter :

- 6.1** Donner accès aux Locaux au Bailleur ou aux prestataires mandatés par le Bailleur durant la période d'occupation afin de permettre au Bailleur de procéder à des visites dans le cadre de la commercialisation.

- 6.2** Satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de voirie, de salubrité, d'hygiène, de sécurité, de prévention incendie, d'inspection du travail et autres charges dont il pourra être tenu, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- 6.3** Satisfaire à tout moment aux dispositions des lois et règlements, des prescriptions des autorités administratives, en particulier faire assurer les Lieux à sa charge pour les besoins de son activité ;
- 6.4** En cas d'utilisation d'appareils dangereux et/ou de stockage de produits dangereux, l'Occupant précaire fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toute autorisation nécessaire ou de toute réclamation émanant des voisins ou des tiers ;
- 6.5** Veiller à ce que la tranquillité du voisinage des Locaux ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui de son personnel ou de ses visiteurs ;
- 6.6** De maintenir les Locaux constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions de la présente convention ;
- 6.7** Respecter les réglementations en vigueur relatives aux activités soumises aux installations classées pour la protection de l'environnement, et à faire son affaire personnelle de tout dommage dont il serait responsable.
- 6.8** Aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Lieux Loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

ARTICLE 7 – ASSURANCE

Le Preneur s'engage à faire assurer ses mobiliers, matériels, marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'engage à justifier à toute demande du Bailleur du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

ARTICLE 8 – INDEMNITE D'OCCUPATION PRECAIRE

La mise à disposition des lieux est consentie et acceptée moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire totale d'un montant de **cent mille euros hors taxes** (100.000,00 € HT) (ci-après « **l'Indemnité d'Occupation Précaire** ») en 4 échéances trimestrielles de vingt-cinq mille euros hors taxe (**25.000,00 € HT**).

Chaque versement se fera par trimestre par virement bancaire sur le compte du Bailleur dont les coordonnées sont jointes en Annexe 1 et au plus tard le 10 de chaque mois.

L'Indemnité d'Occupation Précaire n'incluant pas la quote-part de charges, impôts, taxes et redevances, un forfait trimestriel de **5 375 € HT** sera facturé en sus du loyer.

Une régularisation de charges, impôts (taxe foncière), taxes (TSB) et redevances aura lieu une fois par an et au plus tard le 31 Mai de l'année N+1.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITE ET RECOURS

L'Occupant précaire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et leurs assurances et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

9.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'Occupant précaire pourrait être victime dans les Lieux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

9.2. En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

9.3. En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

9.4. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants des Lieux Loués, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

9.5. En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

L'Occupant précaire et le bailleur ont convenu d'une dispense de dépôt de garantie. Aucun montant n'est requis à ce titre.

ARTICLE 11 – FIN DE L'OCCUPATION

A la date du 31 Décembre 2027, l'Occupant précaire devra quitter les Locaux en restituant les clés sans que le Bailleur n'ait à lui notifier de congé.

La convention pourra néanmoins prendre fin à tout moment à la demande de l'occupant précaire moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée sans que cette demande ait besoin d'être justifiée et sans indemnité de part ni d'autre.

Un état des lieux de sortie aura lieu à cette date, les Locaux devant être restitués au Bailleur dans l'état dans lequel ils se trouvaient selon l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE 12 – CESSION – SOUS-LOCATION

La présente convention ne peut faire l'objet d'aucune cession ou sous-location sous peine de révocation immédiate. En outre, le Preneur s'engage à exploiter lui-même les lieux.

En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire.

ARTICLE 13 – LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence ou de l'exécution de la présente convention est de la compétence exclusive du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont sis les Locaux.

Fait à Paris,

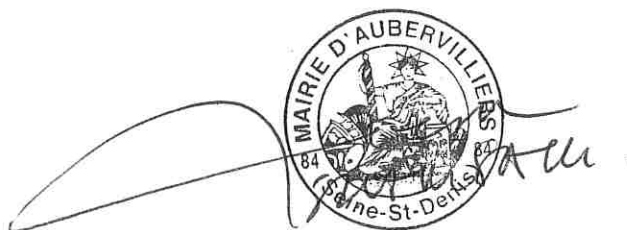
Le **21 MAI 2025**

FBT

Représentée par M. Daves TAIEB,
Gérant

La Ville d'Aubervilliers

Représentée par Monsieur Pierre SACK,
1^{er} Adjoint au Maire
Pour le Maire empêché,
Par application de l'article L.2122-17 du
CGCT

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal features a central emblem of a figure on horseback, surrounded by the text 'MAIRIE D'AUBERVILLIERS' at the top and 'Seine-Saint-Denis' at the bottom. The number '84' is visible on the left side of the seal.