

DECISION DU MAIRE

N° 26.DAI.003

OBJET : Convention de mise à disposition par la Ville à la société ANGELOTTI AMENAGEMENT dont le siège social est 180 rue de la Ginieisse – 34500 BEZIERS - des parcelles cadastrées section CI N° 386 et 387 – Jas de Beaumont . Travaux ZAC Jas de Beaumont (tranche n°1).

Le Maire de la Ville de Pertuis (Vaucluse),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2122.21, L 2122.22 et L 2122.23,

Vu la Convention d'Intervention Foncière établie avec l'Etablissement Public Foncier PACA en date du 24 janvier 2018 et ses avenants, concernant le site « ZAC Jas de Beaumont »,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal a délégué au Maire les pouvoirs lui permettant de régler les affaires énumérées à l'article L 2122.22-5 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la délibération N°23-DU-687 du 19 décembre 2023 approuvant le dossier de réalisation et programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Jas de Beaumont,

Vu la demande de la société ANGELOTTI AMENAGEMENT pour la mise à disposition comme lieu de stockage et base de vie, des parcelles cadastrées section CI N° 386 et 387 dans le cadre de la réalisation de la tranche n°1 des travaux du chantier de la ZAC Jas de Beaumont,

Considérant qu'il convient, à cet effet qu'une convention d'occupation précaire soit établie entre la Ville et la société ANGELOTTI AMENAGEMENT,

DECIDE

Article 1 : La Ville met à disposition de la société ANGELOTTI AMENAGEMENT dont le siège social est 180 rue de la Ginieisse – 34500 BEZIERS les parcelles cadastrées section CI N° 386 et 387 – Jas de Beaumont selon les stipulations de la convention ci-jointe.

Article 2 : Cette mise à disposition est consentie à titre gratuit, la société ANGELOTTI AMENAGEMENT étant l'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté Jas de Beaumont.

Article 3 : La convention prendra effet à compter du 26 janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2026

Article 6 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Mairie et Monsieur le Percepteur Receveur Municipal sont chargés de l'exécution de la présente décision.

Fait à PERTUIS, le 22 janvier 2026

Le Maire,
Roger PELLENC

Affiché le



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

La Commune de PERTUIS, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Roger PELLENC domicilié en son Hôtel de Ville, dûment habilité par délibération n°20.DGS.226 en date du 29 septembre 2020 à signer la présente convention d'occupation précaire, ainsi que par délibération n°25.DU.305 en date du 23 septembre 2025,

Ci-après dénommée « LE GESTIONNAIRE »,

ET

ANGELOTTI AMENAGEMENT 180, rue de la Ginieisse à BEZIERS (34500) représenté par Monsieur Louis-Pierre ANGELOTTI,

Ci-après dénommé « L'OCCUPANT »,

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'Etablissement public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur met en œuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Dans cette perspective, il est nécessaire de préparer dès aujourd'hui les conditions foncières nécessaires à initier cette démarche de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF est missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, l'ensemble des biens nécessaires à l'opération.

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, la Ville de PERTUIS et l'EPF ont signé une convention d'intervention foncière sur le site du Jas de Beaumont.

Au titre de cette convention foncière, l'EPF a acquis les terrains cadastrés section CI N°386 et CI N°387 – Jas de Beaumont.

Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, l'EPF peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire lesdits biens.

La Commune de PERTUIS est gestionnaire de ces biens. En effet, par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF propriétaire, a remis en gestion les biens susvisés au profit de la Commune de PERTUIS.

Angelotti Aménagement dont le siège social est 180, rue de la Ginieisse 34500 BEZIERS, a sollicité la commune pour la mise en œuvre de la présente convention d'occupation précaire. Cette société a été désignée par la Métropole-Aix-Marseille en tant qu'aménageur du site du Jas de Beaumont.

Il est rappelé que la Commune est autorisée à signer la présente convention d'occupation précaire bipartite conformément à l'annexe de remise en gestion courante adossée à la Convention d'Intervention Foncière Zac du Jas de Beaumont en date du 15 janvier 2018 modifiée par avenant n°1 en date du 26 mai 2021, modifiée par avenant n°2 en date du 21 décembre 2022, modifiée par avenant n°3 en date du 11 janvier 2024, modifiée par avenant n° 4 en date du 29 décembre 2025.

La présente convention d'occupation précaire est signée par la Commune de PERTUIS en qualité de gardien et gestionnaire du bien pour le compte de l'EPF. Dès lors, la Commune de PERTUIS sera le principal interlocuteur du bénéficiaire dans l'exécution de la convention d'occupation précaire.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du bien susvisé par le bénéficiaire.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I — DESCRIPTION

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui accepte en tant qu'aménageur, un droit d'occupation à titre précaire, temporaire et révocable, de terrains, dans le cadre de la réalisation de de la tranche n°1 des travaux du chantier de la ZAC Jas de Beaumont.

ARTICLE 2. – DESIGNATION

Les biens mis à disposition à titre précaire, se situent sur la Commune de PERTUIS Jas de Beaumont - parcelles cadastrées section CI n°386 et CI n°387.

Les biens sont mis à disposition tels qu'ils existent et se comportent. La parcelle cadastrée section CI n°387 sera utilisée comme lieu de stockage. Une partie de la parcelle cadastrée CI n°386 sera utilisée quant à elle comme base de vie qui comprendra :

- 2 algécos
 - 1 wc chimique
 - 1 conteneur 2.50 * 6.00 m
 - 1 conteneur 2.30 * 2.50 m
 - 10 places de stationnements
- (voir plan ci-joint).

ARTICLE 3. – DUREE ET REGIME JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La collectivité gestionnaire consent à l'Occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation précaire et révocable à compter du 26 janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2026.

Conformément à l'article L.145-5-1 du code du commerce, la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, ce que chaque partie aux présentes reconnaît et accepte expressément.

En conséquence, l'Occupant déclare être parfaitement informé et reconnaître n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur les biens et qu'il ne pourra pas invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux ou indemnités d'éviction.

A l'expiration de la présente convention quelle qu'en soit la cause, l'Occupant s'engage à libérer les biens de toute occupation et de tout encombrement, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si malgré tout il s'y maintenait, il serait considéré comme occupant sans droit ni titre et pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé le bien, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 4. – DESTINATION

L'Occupant devra utiliser les biens paisiblement, et à usage exclusif de lieu de stockage de matériaux et de base de vie.

ARTICLE 5. – ETAT DES LIEUX

L'Occupant prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque que ce soit pendant la durée de la convention, aucune réfection, remplacement, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des biens à l'activité envisagée, par la vétusté ou par des vices cachés, ni aucune réduction de la redevance d'occupation de ce chef.

A ce titre, l'Occupant prendra en charge l'ensemble des travaux d'aménagement et de mise en conformité des biens, s'ils s'avèrent nécessaires.

Un état des lieux sera établi par les parties à l'entrée de l'Occupant. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, les biens seraient considérés comme étant mis à disposition en parfait état.

Ce dernier s'oblige à rendre à son départ les biens en l'état initial en bon état d'entretien, débarrassés de tout élément de stockage et lié à la base de vie, et notamment de ceux mentionnés à l'article 2 de la présente convention. Dans le cas contraire, toute intervention restant à la charge du gestionnaire ou du propriétaire devra être remboursé par l'Occupant.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est conclue aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que l'Occupant s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité et à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Propriétaire.

ARTICLE 6. – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'Occupant devra jouir des biens raisonnablement selon sa destination.

L'Occupant veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage dans les biens ou dans les immeubles voisins, par son fait.

Notamment, l'Occupant s'interdit de détenir des matières inflammables ou dangereuses.

Le Propriétaire ne pourra en aucune manière être recherché au sujet des troubles quelconques provoqués par l'Occupant.

Au cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des biens.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Propriétaire, sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire sur les biens et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Propriétaire.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 7. – ENSEIGNE

Sans objet

ARTICLE 8. – MISE EN CONFORMITE

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des biens, tenant notamment à l'activité de l'Occupant et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par l'Occupant qui s'y oblige.

A ce titre, l'Occupant fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mise en conformité et aux normes, les transformations ou réparations quelconques, quelle qu'en soient la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités présentes ou futures.

Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Propriétaire ne puisse pas être recherchée.

Par ailleurs, l'Occupant s'engage à faire effectuer dans les biens, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par les prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres actuellement en vigueur ou qui le deviendront et concernant, notamment, la sécurité et la santé des personnes.

ARTICLE 9. – ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'Occupant sera tenu d'effectuer dans les biens, pendant toute la durée de la convention d'occupation et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

L'Occupant devra répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans le bien dont il a la jouissance.

L'Occupant s'engage à prévenir immédiatement le Propriétaire de toutes dégradations qu'il constaterait dans les biens.

A défaut de l'exécution de tous travaux qui seraient nécessaires, le Propriétaire, sous réserve de prévenir l'Occupant 48h à l'avance, pourra se substituer à ce dernier après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous dommages-intérêts et de la faculté pour le Propriétaire de se prévaloir de la carence de l'Occupant pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée.

ARTICLE 10. – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS

Travaux par l'Occupant

L'occupant supportera la charge de tous les aménagements, transformations ou améliorations nécessités par l'exercice de son activité.

L'Occupant ne pourra effectuer dans les biens des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble.

Travaux par le Propriétaire

L'Occupant souffrira tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour l'Occupant.

ARTICLE 11. – RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Propriétaire ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

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

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, voie de fait et, plus généralement, de tout trouble apporté par des tiers dont l'Occupant pourrait être victime dans le bien,
- en cas de dégâts causés au bien et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- en cas d'accidents survenant dans le bien ou du fait du bien, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit des membres de l'association, soit du Propriétaire, soit des tiers, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;
- en cas de vice ou défaut du bien.

ARTICLE 12. – ASSURANCES

Assurances souscrites par l'Occupant

L'Occupant garantira auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

L'Occupant fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

L'Occupant devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention et justifier du paiement des primes à toute réquisition du Propriétaire et pour la première fois lors de l'entrée en jouissance.

Assurance souscrite par le Propriétaire

Si l'activité exercée par l'Occupant entraînait, soit pour le Propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Occupant serait tenu à la fois d'indemniser le Propriétaire du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Renonciation à recours

L'Occupant et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Propriétaire et ses assureurs, du fait de la destruction totale ou partielle des biens lui appartenant, ou à lui confiés, tels que marchandises, matériels, aménagements, installations, équipements et tous autres objets mobiliers, valeurs quelconques, et consécutivement de tous autres dommages de quelque nature que ce soit, tels que privation ou trouble de jouissance du bien, frais supplémentaires.

ARTICLE 13. – CESSION DE CONVENTION D'OCCUPATION ET SOUS-LOCATION

La présente autorisation d'occupation étant intuitu personae, aucune sous-location ou cession ne sera pas possible.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 14. – REDEVANCE D'OCCUPATION

Montant

La présente convention d'occupation précaire est consentie à titre gratuit à compter du 26 janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2026, l'occupant étant l'aménageur du site.

ARTICLE 15. – DEPOT DE GARANTIE

Sans objet

CHAPITRE IV – FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 16. – RESTITUTION DU BIEN

Avant de quitter les lieux, l'Occupant devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir enlevé par ses soins tous les déchets liés à son activité, avoir laissé les lieux propres.

ARTICLE 17. – DESTRUCTION DU BIEN

Si les bien viennent à être détruits partiellement ou en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 18. – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Propriétaire relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient 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. Le Propriétaire pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 19. – OBLIGATION D'INFORMATION

L'Occupant s'engage à informer sans délai le Propriétaire des changements survenus dans sa situation.

ARTICLE 20. – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application de la présente convention, feront l'objet de recours devant le Tribunal compétent.

Fait à Pertuis, le 2026

En deux exemplaires originaux,

L'Occupant,

Le Gestionnaire, la Commune de PERTUIS dont le siège se situe en l'Hôtel de Ville
