

Convention d'occupation précaire

ENTRE

CENOVIA CITES, Société Publique Locale au capital de 253.000 €, ayant son siège social au Mans, Hôtel de Ville, Place Saint Pierre au Mans et ses bureaux au 41 rue de l'Estérel et immatriculée au RCS de LE MANS

Représentée par son Président Directeur Général, Jacques GOUFFE, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 17 octobre 2019.

Désignée comme le « **le propriétaire** »

D'une part,

ET

La société dénommée _____, au capital de _____ euros dont le siège est à _____, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro _____ et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de _____.

Représentée par _____, agissant en qualité de _____.

Désigné comme « **l'occupant** »

D'autre part.

Le « propriétaire » et l'« occupant » étant ci-après désignés ensemble, « les parties ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le propriétaire donne à bail précaire, conformément aux dispositions de l'article L.145-5-1 du Code du Commerce, à l'occupant qui accepte, le local ci-après désigné.

Le centre commercial du Mail fait l'objet d'un projet de restructuration, dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier Chaoué-Perrières à Allonnes, qui prévoit son renouvellement complet après démolition et reconstruction d'immeubles de logements comprenant des rez-de-chaussée commerciaux.

Cénovia Cités (le propriétaire) est titulaire d'une concession d'aménagement notifiée par Le Mans Métropole depuis le 25 novembre 2019, pour une durée de 10 ans.

Dans l'attente de la réalisation du projet, et pour une durée limitée, le propriétaire donne à bail précaire le local dont les conditions sont précisées aux articles suivants.

Cette occupation temporaire permet de maintenir de l'activité durant la période préalable à la destruction. La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette mise à disposition.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 : DEROGATION AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Les parties conviennent par la présente de déroger au statut des baux commerciaux. En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

Article 2 : DESIGNATION

Le propriétaire autorise l'occupation à titre précaire du local, identifié lot n° [REDACTED] de la copropriété « Centre commercial d'Allonnes » situé à Allonnes, cours Mozart, cadastré BD n°113.

Descriptif à détailler selon le local

Le local représente une surface de [REDACTED] sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, l'occupant déclarant avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments nécessaires à tous égards.

Article 3 : ETAT DE L'IMMEUBLE

L'occupant accepte les biens immeubles dans l'état actuel. L'occupant ne peut en aucun cas exiger la mise en conformité du local avec les dispositions législatives et/ou réglementaires. Un état des lieux sera dressé en présence de l'occupant, à son arrivée et à son départ, et au frais de l'occupant.

L'occupant déclare avoir pris connaissance des diagnostics techniques (amiante, ...) du bien, annexés à la présente convention.

L'occupant ne pourra modifier ou compléter les serrures sans prévenir le propriétaire. En cas de changement de serrures, l'occupant devra lui remettre un jeu de clés.

Article 4 : DUREE

Le présent bail précaire est consenti et accepté à compter du [REDACTED], à titre précaire.

Le contrat est conclu pour une durée d'un an reconductible tacitement jusqu'au transfert des commerçants dans l'îlot A, prévu au premier semestre 2025. Dans tous les cas, la durée ne pourra dépasser 36 mois.

L'occupant aura la faculté de donner congé, à tout moment, en respectant un préavis d'un mois, signifié au propriétaire.

Le propriétaire aura la faculté de donner congé, à tout moment, en respectant un préavis de 2 mois, signifié à l'occupant.

Article 5 : DESTINATION - USAGE

Détailler l'activité identifiée

L'occupant est tenu d'utiliser les locaux, objet de la présente convention, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné ci-dessus.

Aussi, il est entendu que l'occupant ne pourra faire dans les lieux loués, aucun changement d'activité sans accord préalable du propriétaire.

Le propriétaire n'apporte à l'occupant aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles de l'occupant.

Article 6 : CHARGES ET IMPOTS

L'occupant doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et, acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'occupant prendra en charge l'ensemble des fluides nécessaires à son activité.

Article 7 : REDEVANCE ET MODALITES DE PAIEMENT

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle/trimestrielle que l'occupant s'engage à payer d'avance le 25 du mois précédant.

Le montant de cette redevance est de [REDACTED] EUROS Hors Taxes (HT) par mois/par trimestre.

Cette redevance est entendue toutes charges comprises, à l'exclusion de celles précisées à l'article 6 ci-dessus.

La redevance devra être versée par virement sur le compte du propriétaire ou de son mandataire. Un appel de redevance sera transmis par trimestre/mois à l'occupant.

Le premier paiement aura lieu à compter de la date d'effet du présent contrat.

Aucune indexation de redevance ne sera appliquée. Aucune révision de la redevance ne sera envisagée.

Article 8 : ENTRETIEN. TRAVAUX. REPARATIONS

L'occupant prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du propriétaire aucun aménagement, aucune réparation, aucun travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais de l'occupant.

L'occupant devra tenir le local en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du Code civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail. Il devra avertir immédiatement le propriétaire de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.

L'occupant devra effectuer à sa charge l'entretien du local, pendant toute la durée de la convention.

L'occupant est autorisé à réaliser les travaux nécessaires à l'exercice de ses activités. Les travaux devront être effectués par un professionnel dans les règles de l'art et sous la propre responsabilité de l'occupant, sans impacter la structure porteuse de l'immeuble et en prenant en compte l'ensemble des diagnostics établis. Tous les frais entraînés par ces travaux seront supportés par l'occupant seul.

L'occupant devra aviser immédiatement le propriétaire de toute dégradation ou détérioration des lieux loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

L'occupant souffrira, pendant toute la durée du bail précaire, l'exécution dans les lieux loués ou sur les parties communes de la copropriété, de tous travaux de reconstruction, réparations, sondages, que le propriétaire jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si ces travaux excédaient 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code Civil.

L'occupant devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériels, d'objets mobiliers et en présence, pour répondre en tout temps au paiement du loyer, de l'exécution des conditions du bail précaire et en lien avec l'objectif recherché de maintenir une activité transitoire sur le site.

En cas de destruction partielle des lieux loués, le présent bail précaire sera résilié sans indemnité.

Article 9 : CONDITIONS DE JOUISSANCE

L'occupant devra user des lieux sans y commettre ni laisser commettre aucun abus, dégradation ou malversation, et les utiliser uniquement pour les activités définies à l'article 5.

L'occupant prendra toutes précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, au bon aspect, à la conservation ou à la propreté du bien mis à sa disposition. Il devra se pourvoir des conditions données au règlement de copropriété pour la gestion des déchets.

Les locaux destinés à pouvoir accueillir du public sont précisés dans le règlement de copropriété.

Seul l'occupant bénéficiera d'un accès au local. L'occupant ne pourra en aucun cas ouvrir le local au public.

L'occupant s'engage à ne pas céder ses droits (prêt, sous-location) à d'autres personnes ou d'autres associations, personnes physiques ou morales.

A la signature des présentes, l'occupant fournira ses statuts, la liste et les coordonnées des membres de son conseil d'administration.

Toute modification ultérieure portant sur ses statuts, ses objets, son conseil d'administration devra être communiqué sans délai. Les procès-verbaux de l'assemblée générale devront également être transmis au propriétaire.

En cas de dissolution de l'Association, les locaux devront être rendus libres et les clés remises dans un délai de 3 mois au propriétaire.

L'occupant est tenu d'assurer la jouissance paisible du bien immobilier.

Le local est situé dans une copropriété dénommée "centre commercial d'Allonnes ». L'occupant devra respecter et faire respecter le règlement de copropriété.

ARTICLE 10 : VISITE DES LIEUX

Pendant la durée de la présente convention, l'occupant devra laisser le propriétaire, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par le propriétaire ou le syndic au moins 48 heures à l'avance.

Article 11 : ASSURANCES

L'occupant souscrira toutes les polices d'assurance nécessaires couvrant l'ensemble des risques affectant le contenu du local occupé (stocks, matériels et autres objets mobiliers), dont il a la propriété, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers. Il paiera les primes et cotisations de ces assurances sans que la responsabilité du propriétaire puisse être mise en cause.

Une copie de l'attestation d'assurance devra être adressée au propriétaire, le jour de la signature de la présente convention, puis chaque année tant que la convention est en vigueur.

L'occupant devra maintenir ces assurances pendant toute la durée de la convention.

L'occupant devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux.

Article 12 : MODIFICATION

Toute modification de la présente convention ne pourra résulter que d'un avenant aux présentes.

Article 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution d'une des conditions ci-dessus énumérées, la présente convention sera résiliée de plein droit par le propriétaire, 30 jours après un simple commandement d'avoir à s'exécuter demeuré infructueux.

Toutefois, les parties s'engagent à se rencontrer avant l'engagement de la clause résolutoire pour tenter de trouver une solution amiable.

Article 14 : RESPONSABILITE ET RECOURS

L'occupant renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le propriétaire, tous mandataires du propriétaire, 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 ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués ou au sein de la copropriété, le propriétaire n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités ou d'interruption de services (eau, électricité, téléphone...) momentanée. Le propriétaire s'engage de son côté à faire toute diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.
- 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.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de la copropriété, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.
- En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou dans la copropriété pendant le cours du bail précaire, 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 propriétaire puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Article 15 : SOUS-OCCUPATION / CESSION

L'occupant ne pourra céder les droits qu'il tient de la présente convention, ni sous-occuper, ni même prêter tout ou partie de la chose louée, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre précaire.

L'occupation de la chose louée ne confère à l'occupant aucun droit à la propriété commerciale.

Article 16 : ARRET DE L'ACTIVITE CONSENTIE PAR LE BAIL PRECAIRE

A échéance du bail précaire ou après avoir donné congé, que ce soit par l'occupant ou le propriétaire, l'occupant devra faire son affaire des démarches s'il souhaite poursuivre son activité. L'occupant s'engage à ne pas solliciter la collectivité pour toute recherche de local ou d'espace sur son territoire ou toute demande de subventions, s'agissant d'une installation provisoire.

L'occupant pourra le cas échéant se rapprocher de l'agence de développement économique « le Mans Développement » pour assurer un accompagnement pour la poursuite d'une activité.

Article 17 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation de la juridiction compétente.

Article 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- Le propriétaire : CENOVIA CITES, 41 rue de l'Estérel – 72100 LE MANS
- L'occupant : [REDACTED]

Article 19 : ANNEXES

Sont annexés au présent bail précaire :

- Les règlements de copropriété
- L'état des lieux
- L'état des servitudes, risques et d'information
- Le cas échéant, le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Diagnostic amiante
- Le cas échéant, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- L'état des risques et pollution

Fait à _____ en _____ exemplaires originaux,

Le _____