



D.2020.02.05.1.5

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN  
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 05 Février 2020

**1 – 3<sup>ème</sup> LIGNE DE METRO – LIGNE AEROPORT EXPRESS – CONNEXION LIGNE B**

**1.5 – 3<sup>ème</sup> Ligne de Métro - Convention n° M3 2020 14191 CN entre EPFL et Tisséo Ingénierie relative à la mise à disposition d'un local pour stockage.**

L'an deux mille vingt, le cinq février à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

|                           | PRESENTS | POUVOIR                 | ABSENTS<br>EXCUSES |
|---------------------------|----------|-------------------------|--------------------|
| <b>TOULOUSE METROPOLE</b> |          |                         |                    |
| ANDRÉ Gérard              |          | X (Mme Traval-Michelet) |                    |
| AUJOULAT Michel           | X        |                         |                    |
| BRIAND Sacha              | X        |                         |                    |
| CARNEIRO Grégoire         |          |                         | X                  |
| CHOLLET François          | X        |                         |                    |
| DEL BORRELLO Marc         | X        |                         |                    |
| GRASS Francis             | X        |                         |                    |
| KELLER Bernard            | X        |                         |                    |
| LAGLEIZE Jean-Luc         |          |                         | X                  |
| LATTES Jean-Michel        | X        |                         |                    |
| MARTI Marthe              |          | X (M. Del Borrello)     |                    |
| MOUDENC Jean-Luc          |          | X (M. Lattes)           |                    |
| TRAUTMANN Pierre          | X        |                         |                    |
| TRAVAL-MICHELET Karine    | X        |                         |                    |
| <b>SICOVAL</b>            |          |                         |                    |
| AREVALO Henri             | X        |                         |                    |
| LAFON Arnaud              | X        |                         |                    |
| <b>SITPRT</b>             |          |                         |                    |
| BACOU Denis               | X        |                         |                    |
| GUYOT Philippe            | X        |                         |                    |
| <b>MURETAIN AGGLO</b>     |          |                         |                    |
| ROUCHON Adeline           | X        |                         |                    |
| SUAUD Thierry             |          | X (Mme Rouchon)         |                    |

Exposé de Monsieur le Président :

Par délibération n° D.2017.07.05.1.1 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical a approuvé le programme de l'opération 3<sup>ème</sup> ligne de métro et Ligne Aéroport Express.

Par délibération n° D.2017.07.05.1.2 du 5 juillet 2017, le Comité Syndical a confié, par mandat de maîtrise d'ouvrage à Tisséo Ingénierie, la réalisation de l'opération 3<sup>ème</sup> ligne de métro et Ligne Aéroport Express.

Par délibération n° D.2019.11.27.1.1 du 27 novembre 2019, le Comité Syndical a approuvé la déclaration de projet, a déclaré d'intérêt général l'opération 3<sup>ème</sup> Ligne de Métro et Ligne Aéroport Express et décidé de poursuivre la réalisation.

Pour répondre aux besoins du projet, Tisséo Ingénierie a besoin de stocker de nombreux éléments issus des reconnaissances et sondages réalisés le long de la future 3<sup>ème</sup> ligne de métro.

Tisséo Ingénierie se doit de conserver, à l'abris des intempéries, les éléments / matériaux / échantillons issus des reconnaissances et sondages. Les produits stockés doivent être mis à la disposition des bureaux d'études et entreprises qui réaliseront le projet.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition d'un bâtiment entrepôt situé sis à Toulouse, 6 avenue Didier Daurat, et de déterminer les modalités de prise en charge opérationnelle et financière avec une date d'effet au 17 février 2020.

Elle prévoit les dispositions suivantes :

- les modalités de mise à disposition.
- les modalités de prise en charge financière et autres obligations.

Les montants prévisionnels maximum de cette convention s'élèvent à 26 000 € HT de location et 10.000 € HT de frais pour consommable valeur décembre 2019.

Il est donc proposé aux membres du Comité Syndical de Tisséo Collectivités d'autoriser la dépense correspondante et la signature de la convention M3 2020 14191 CN entre EPFL et Tisséo Ingénierie pour un montant prévisionnel de 36.000 €HT.

\*\*\*

Le Comité Syndical :

Entendu l'exposé de Monsieur le Président :

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés [MM. André (pouvoir) Chollet, Trautmann] ne prennent pas part au vote :

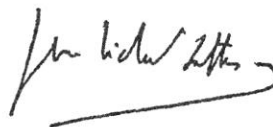
**ARTICLE 1 :** APPROUVE les termes de la Convention M3 2020 14191 CN entre EPFL et Tisséo Ingénierie relative à la mise à disposition d'un bâtiment.

**ARTICLE 2 :** AUTORISE les dépenses correspondantes,

**ARTICLE 3 :** AUTORISE Tisséo Ingénierie à signer avec EPFL la présente convention d'études M3 2020 14191 CN pour un montant maximum de 36.000 €HT.

**ARTICLE 4 :** DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an  
que dessus,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean Michel LATTES', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Michel LATTES

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE  
M3 2020 14191 CN

ENTRE

**TISSEO INGENIERIE**

ET

**L'EPFL**

DANS LE CADRE DE L'OPERATION DE  
**LA TROISIEME LIGNE DE METRO**  
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAIN

**Entre les soussignés :**

**L'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse**, dont le siège et les bureaux sont situés au 7 rue René Leduc à Toulouse (31500), identifié au répertoire national des entreprises sous le numéro SIRET 494 057 722 000 14, représenté par son Directeur **Monsieur Pascal COURCIER**, ayant tous pouvoirs et délégations à l'effet des présentes conformément aux dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'urbanisme et de l'article XIV des statuts de l'EPFL du Grand Toulouse, confirmés par délibération du conseil d'administration en date du 24 février 2015,

Ci-après dénommé "Le PROPRIETAIRE",

et

**TISSEO INGENIERIE**, SPL, dont le siège est situé au 21 bd de la Marquette à Toulouse (31000), inscrite au Registre du Commerce sous le numéro B 408 370 740 et dont le numéro Siret est 408 370 00024, représentée à la présente par son Directeur Général Adjoint, Nicolas DELPECH

Ci-après dénommé "L'OCCUPANT".

**DECLARATIONS**

**A - Concernant le PROPRIETAIRE :**

Le représentant du PROPRIETAIRE déclare :

- Que l'établissement qu'il représente a son siège social en France ;
- Que ledit établissement n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- Que ledit établissement n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumis à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

**B - Concernant l'OCCUPANT :**

Le représentant de l'OCCUPANT déclare :

- Que la société qu'il représente a son siège social en France ;
- Que ladite société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- Que ladite société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.
- Etre de nationalité Française ;
- Ne pas être placé sous l'un des régimes de protections des majeurs ;
- Ne pas être en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou frappé d'une mesure d'une procédure de sauvegarde quelconque telle que visée par l'article R621-1 et suivants du Code du commerce.

**LESQUELS, préalablement à la CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE objet des présentes, ont exposé ce qui suit :**

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-253100986-20200210-20200205-1-5D-<br>DE<br>Date de télétransmission : 10/02/2020<br>Date de réception préfecture : 10/02/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## EXPOSE

**1°)** Aux termes d'un acte reçu par Maître GILLODES Philippe, notaire à TOULOUSE, le 3 MAI 2018, le PROPRIETAIRE a acquis de la société par actions simplifiée SUD OUEST PATRIMOINE, un ensemble immobilier comprenant un Hall d'exposition, un hall de service après-vente (sav), une Zone de réceptions, des bureaux, des locaux, des sanitaires, un d'entrepôt avec terrain autour, le tout sis à TOULOUSE, 6 avenue Didier Daurat et cadastrés :

| PREF. | SECTION | N° | LIEUDIT OU VOIE      | CONTENANCE |    |    |
|-------|---------|----|----------------------|------------|----|----|
|       |         |    |                      | HA         | A  | CA |
| 837   | AN      | 23 | BLANCOU              | 00         | 03 | 35 |
| 837   | AN      | 69 | AVENUE DIDIER DAURAT | 0          | 24 | 97 |
|       |         |    | TOTAL                | 0          | 28 | 32 |

Etant ici précisé :

- que l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du Code de l'urbanisme, et la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, et notamment la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et de la politique de logement social, l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'infrastructures, la valorisation d'espaces naturels ou agricoles, ...

- que dans le cadre de cette activité, TOULOUSE METROPOLE a saisi l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE pour lui confirmer l'intérêt que l'immeuble ci-dessus désigné présentait au regard des objectifs futurs d'aménagement du secteur, et lui a demandé de procéder, pour son compte, à l'acquisition dudit immeuble ainsi qu'à son portage.

**2°)** TOULOUSE METROPOLE et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE ont convenu des modalités du portage de l'immeuble ci-dessus désigné, établi dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de la troisième ligne du métro et d'accompagner le renouvellement urbain de la zone

Les caractéristiques principales de ladite convention de portage sont les suivantes :

- destination de l'immeuble objet du portage : Constitution d'une réserve foncière
- engagement par TOULOUSE METROPOLE d'acquérir ledit immeuble 7 années après la date d'acquisition par le PROPRIETAIRE, ou de le faire acquérir par toute autre personne publique, tout aménageur, tout opérateur social ou tout autre tiers, dûment habilité par la collectivité,

Les caractéristiques principales de ladite convention de portage sont les suivantes :

- destination de l'immeuble objet du portage : Renouvellement urbain et économique.
- engagement par TOULOUSE METROPOLE (ou un tiers désigné par elle) d'acquérir ledit immeuble 7 années au plus tard après la date d'acquisition par le PROPRIETAIRE.

**3°)** L'OCCUPANT déclare :

- exercer son activité commerciale dans des locaux autres que ceux objets des présentes,
- que l'utilisation des locaux objets des présentes n'est pas indispensable à l'exploitation de son activité commerciale,
- que leur privation ne saurait en aucun cas mettre en péril son activité commerciale
- que les lieux pourront être occupés par toute entreprise qu'il aura mandatée pour le transport, le stockage de matériel pour le compte de la 3ème ligne.

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-253100986-20200210-20200205-1-5D-<br>DE<br>Date de télétransmission : 10/02/2020<br>Date de réception préfecture : 10/02/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**CECI EXPOSE, les parties ont convenu ce qui suit :**

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure la présente convention d'occupation précaire tenant compte des circonstances particulières relatées dans l'exposé qui précède, légitimant le caractère précaire des droits de l'OCCUPANT, l'occupation des lieux n'étant autorisée qu'à raison des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

### **CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

En raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti aux termes des présentes, la présente convention ne sera pas soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce relatif au statut des baux commerciaux.

### **DESIGNATION DES LOCAUX OBJETS DE LA CONVENTION**

Par les présentes, le PROPRIETAIRE donne en location à l'OCCUPANT les lieux ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier ci-dessus désigné, sis à Toulouse (31400), 6 avenue Didier Daurat, la partie décrite ci-après :

1°) Un local et un garage situés en rez-de-chaussée, dépendants du bâtiment, tels qu'ils figurent en liseré bleu sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes.

Lesdits locaux sont composés :

- D'un garage clos d'une superficie d'environ de 55 m<sup>2</sup>.
- D'un local d'une superficie d'environ de 365 m<sup>2</sup>.

2°) Des parties communes situées en rez-de-chaussée, dépendantes du bâtiment, telles qu'elles figurent en orange hachuré sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes, cadastrées section AN numéros 69 et 23

Lesdites parties communes étant d'environ 180 m<sup>2</sup> comprennent notamment des sanitaires en RDC, un local d'environ 4 m<sup>2</sup> et une zone de réception de 43.10 m<sup>2</sup>.

Ci-après dénommé "LE LOCAL" ou "LE BIEN"

L'OCCUPANT déclare parfaitement connaître LE BIEN pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

L'OCCUPANT est informé par le PROPRIETAIRE que l'ensemble immobilier sera occupé concomitamment par d'autres entreprises.

En conséquence, il est expressément convenu que toute erreur dans la désignation ou la composition du BIEN figurant ci-dessus ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part de l'OCCUPANT qui déclare l'accepter sans réserve ni conditions.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOCAL**

### **1°) Servitudes**

Le PROPRIETAIRE déclare que l'ensemble immobilier n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### **2°) Renseignements d'urbanisme**

En raison de l'usage envisagé du bien objet des présentes, l'OCCUPANT déclare avoir pris tous renseignements nécessaires sur la situation de celui-ci au niveau de la réglementation d'urbanisme, et faire son affaire personnelle de toutes autorisations ou déclarations nécessaires, afin que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

### **3°) Parties et équipement communs**

- Terrain attenant au bâtiment, dont le parking
- Les parties communes
- Un local, la zone de réception et les sanitaires du rez-de-chaussée

Le propriétaire informera les autres occupants du site de la nécessité pour le présent preneur de bénéficier, durant une ou quelques périodes de 2 à 3 semaines, de la quasi-totalité des espaces extérieurs pour présenter à des tiers les éléments stockés dans le bâtiment.

De même, le propriétaire informe dès à présent les autres occupants du site de la mobilisation à compter de avril 2021 d'une partie du parking (cf. plan ci-joint) pour les besoins de la construction du viaduc de la 3eme ligne de métro.

### **4°) Contrat d'affichage**

Il est précisé qu'il y a un panneau d'affichage de la société EXTERION MEDIA France.

Le preneur reconnaît être informé de ce contrat de louage d'emplacement privé aux fins d'apposer de la publicité.

### **5°) Etat des Servitudes « Risques » et Pollutions**

Le BIEN loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé (les risques naturels pris en compte sont : Inondation - Mouvements de Terrain - Sécheresse) définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un Etat des Servitudes Risques et Pollutions datant de moins de six mois est ci-annexé, pour l'information de l'occupant. Il a été établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du bien loué au regard des risques encourus.

Ces informations peuvent être vérifiées sur le [www.haute-garonne.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.haute-garonne.equipement-agriculture.gouv.fr). Tous documents complémentaires peuvent être consultés en mairie.

En outre, le PROPRIETAIRE déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-253100986-20200210-20200205-1-5D-<br>DE<br>Date de télétransmission : 10/02/2020<br>Date de réception préfecture : 10/02/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **6°) Etat des Risques de Pollution des Sols**

Un état des risques de pollution des sols établi par la société CEDRES dont le siège social est situé à Marseille, 452 Avenue du Prado, le 28 octobre 2011, accompagné de l'attestation de compétence, et demeuré ci-annexé.

#### **7°) Prévention des risques d'exposition au plomb**

Le bien ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

#### **8°) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante**

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants code de la santé publique.

En conséquence, demeurera joint un rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du Code de la santé Publique, établi le 14 novembre 2017 par le cabinet Diagnostic Immobilier MCP dont le siège est sis à Toulouse, 40 bis rue Roquelaine (31000).

#### **9°) Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation un diagnostic de performance énergétique a été établi par un cabinet d'expert. Il est ci-annexé pour information.

#### **10°) Hygiène, salubrité, sécurité**

L'OCCUPANT reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité.

Le PROPRIETAIRE déclare qu'il n'est pas en mesure d'affirmer que le bien objet des présentes répond aux normes relatives à cette réglementation.

L'OCCUPANT reconnaît avoir été averti de cette situation antérieurement aux présentes, et déclare expressément maintenir son intention de régulariser la présente convention d'occupation précaire, renonçant à tous recours contre le PROPRIETAIRE à ce sujet.

#### **11°) Diagnostic Electricité et Diagnostic Gaz**

L'immeuble n'étant pas destiné à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de construction et de l'habitation relatifs à l'état d'installation intérieure d'électricité et à l'état d'installation intérieur de gaz.

### **DESTINATION DU LOCAL**

Le BIEN sera exclusivement utilisé par du matériel appartenant à l'OCCUPANT à usage de « STOCKAGE ».  
L'exercice de tout commerce ou de toute activité non autorisée constituera une infraction permettant au PROPRIETAIRE d'invoquer le jeu de la clause résolutoire ci-après stipulée, si bon lui semble. Il ne pourra être apporté par l'OCCUPANT aucune modification à la destination ci-dessus autorisée, même provisoirement.

## **DUREE**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 1 an et 7 mois, qui prendra effet le **19 février 2020**, pour expirer le **18 août 2021**.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par courrier recommandé avec avis de réception ou par exploit d'huissier, au moins trois mois avant l'arrivée du terme ci-dessus convenu, la présente convention se renouvellera pour une durée à convenir entre les deux parties.

Pendant ce renouvellement, chacune des parties pourra dénoncer la convention par courrier recommandé avec avis de réception reçu par le destinataire au moins 10 jours avant l'arrivée du terme du renouvellement ou par exploit d'huissier délivré au moins 10 jours avant l'arrivée du terme du renouvellement.

Il est ici précisé que la durée des présentes ne pourra excéder la durée de la convention de portage ci-dessus visée, arrivant à expiration au plus tard le **2 mai 2025**.

## **REDEVANCE - INDEXATION – CHARGES**

### **1°) Redevance :**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CTS hors taxes (**1 293.75 Euros H.T**), taxe à la valeur ajoutée en sus au taux actuellement légal en vigueur, que l'OCCUPANT s'oblige à payer au PROPRIETAIRE mensuellement et d'avance.

Il est ici précisé que le montant de cette redevance, qui sera soumise à la T.V.A, tient compte du caractère précaire des présentes.

Tout changement du taux de la TVA sera automatiquement applicable à cette convention.

### **2°) Modalités de paiement des redevances :**

Il est rappelé que le PROPRIETAIRE est soumis à la comptabilité publique.

La redevance est versée par virement bancaire sur le compte ouvert au nom de l'EPFL du Grand Toulouse.

A cet effet un R.I.B de l'établissement est remis à l'OCCUPANT pour procéder au paiement des redevances.

Le PROPRIETAIRE sera tenu de délivrer gratuitement une quittance à la demande.

Par exception, la redevance due pour le premier terme est réglée par virement au PROPRIETAIRE soit la somme de **901.45€** TVA inclus.

### **3°) Indexation de la redevance :**

#### **3.1°) Indexation annuelle sur l'indice des loyers commerciaux (ILAC)**

La redevance stipulée sera exigible sans variation pour la première année du 19 décembre 2019, date d'effet de la présente convention, au 18 décembre 2020. (Indice ILAC du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : 114.64).

A compter du 19/12/2020 et, pour chacune des années suivantes à cette même date du 19/12/2020, la redevance variera automatiquement sans que le PROPRIETAIRE ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILAC) publié par l'INSEE. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention, sans qu'aucune formalité préalable ou mise en demeure n'ait à être effectuée. L'indice de base retenu est le dernier indice connu et publié à la date de signature des présentes et l'indice de référence le dernier indice connu et publié à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention.

Accusé de réception en préfecture  
031-253100986-20200210-20200205-1-5D-  
DE  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté la redevance n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En cas de renouvellement de la présente convention, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement à la redevance de la convention renouvelée.

**3.2°) Retard dans la publication de l'indice :** Si à la date anniversaire de la date d'effet de la présente convention un des indices de référence n'est pas publié, la redevance sera payée provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de redevance sera alors dû rétroactivement par l'OCCUPANT.

**3.3°) Disparition de l'indice :** En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration de la présente convention et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la redevance se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si la publication de l'Indice des Loyers Commerciaux auquel il est fait recours pour réviser la redevance cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles parmi les indices les plus voisins ou les plus proches existants. A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur ce nouvel indice dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert choisi conjointement par les parties, sur la liste des experts en estimation de fonds de commerce et de valeur locative de loyers commerciaux près la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble. Faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente. Cet expert ainsi désigné devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois (3) mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi. Le rapport d'expertise mentionnant le nouvel indice choisi sera annexé à la présente convention et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et l'exécuter comme telle. Les frais et honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les parties.

#### **4°) Charges - Impôts et taxes :**

**4.1°)** L'OCCUPANT devra s'acquitter de toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage et de téléphone s'il en existe, ainsi que toutes les autres charges ou taxes auxquelles à l'OCCUPANT est ordinairement tenu, de manière à ce que le PROPRIETAIRE ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il remboursera au PROPRIETAIRE toutes factures d'électricité ou d'eau, ainsi que les frais de location des compteurs tant que lesdits compteurs n'auront pas été mis à son nom en qualité d'OCCUPANT des locaux desservis.

Etant ici précisé à ce sujet :

- Concernant l'eau : Le PROPRIETAIRE déclare que le LOCAL est desservi par une arrivée d'eau ; Le local n'est pas équipé de défalqueur eau et fera l'objet d'une facturation semestrielle en sus.
- Concernant l'électricité : Le propriétaire déclare qu'à ce jour le LOCAL n'est pas équipé d'un compteur individuel. En conséquence, il est expressément convenu entre les parties que l'OCCUPANT règlera une fois par semestre au PROPRIETAIRE en sus, une facture qui sera calculée à la surface louée, sur présentation de justificatifs y afférents.
- Concernant le chauffage : Le PROPRIETAIRE déclare qu'il n'y a pas de chauffage dans le local et le garage objet des présentes.

**4.2°)** L'OCCUPANT s'oblige à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie de manière à ce que le PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles, les taxes locatives, la CFE et tous les autres impôts que l'OCCUPANT acquitte au titre des lieux loués. A cet égard, il est indiqué que si le PROPRIETAIRE était amené à régler certaines dépenses pour le

compte de l'OCCUPANT, celui-ci devra en rembourser le montant calculé à la surface occupée dans les quinze jours (15) de la demande qui lui en sera faite par le PROPRIETAIRE qui lui produira les justificatifs y afférents.

**4.3°)** La redevance ci-dessus stipulée étant considérée comme nette de toutes charges pour le PROPRIETAIRE, l'OCCUPANT supportera toutes les charges liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur le BIEN.

Il devra notamment régler au PROPRIETAIRE :

- la quote-part des charges, prestations, taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des propriétaires, qui fera l'objet facturation sur présentation de justificatifs y afférents.

**4.4°)** La taxe foncière afférente au BIEN objet de la présente convention sera récupérable auprès de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT prendra à sa charge l'entretien courant du local, des équipements mentionnés à la convention et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'état, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Les charges et impositions légalement récupérables liées à la chose mise à disposition à titre onéreux ou à son usage dont le propriétaire aura fait l'avance, seront récupérables auprès de l'OCCUPANT. Il est précisé que le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

L'OCCUPANT prendra les lieux loués en l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger du propriétaire au cours de la convention aucun aménagement ou réparation. Il assumera l'obligation d'effectuer dans les meilleurs délais et sans interruption tous les travaux intérieurs et extérieurs nécessaires à l'exploitation effective des lieux loués. L'occupant s'engage également à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires devant lui permettre d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, ou la réglementation du travail, incendies ou de mises aux normes en vigueur ou à venir, ainsi qu'il est dit ci-dessus. L'obligation de délivrance du PROPRIETAIRE est, de convention expresse entre les parties, limitée à la remise des locaux en l'état tel que visé ci-dessus ce qui est accepté par l'OCCUPANT.

### **DEPOT DE GARANTIE**

L'OCCUPANT versera au PROPRIETAIRE la somme de **MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CTS (1 293.75 Euros)** représentant un mois de redevance hors taxe et hors charges.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par l'OCCUPANT de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu de la présente convention.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

L'OCCUPANT ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard un mois après le départ de l'OCCUPANT, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la convention d'occupation précaire, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif du LOCAL et après déduction de toutes sommes pouvant être dues au PROPRIETAIRE.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef de l'OCCUPANT, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créances. Dans cette hypothèse, la poursuite de la convention par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-253100986-20200210-20200205-1-5D-<br>DE<br>Date de télétransmission : 10/02/2020<br>Date de réception préfecture : 10/02/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT**

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être rendus nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par l'OCCUPANT, ce qui est expressément accepté par ce dernier en ce qu'il s'agit de mise en conformité liée à son activité ou légalement mise à sa charge.

Il en sera de même si une réglementation vient à se modifier et/ou à être créée et que de ce fait, le LOCAL n'est plus conforme aux normes en vigueur.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités et du paiement de toutes les sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Pendant toute la durée des présentes, l'OCCUPANT s'engage à gérer en bon père de famille le bien loué.

## **ENTRETIEN - REPARATIONS – TRAVAUX**

### **1°) Obligations d'entretien et de réparations de l'occupant :**

L'OCCUPANT prendra les lieux loués en l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger du propriétaire au cours de la convention aucun aménagement ou réparation. Il assumera l'obligation d'effectuer dans les meilleurs délais et sans interruption tous les travaux intérieurs et extérieurs nécessaires à l'exploitation effective des lieux loués.

L'OCCUPANT s'engage également à effectuer tous travaux d'aménagement et autres nécessaires devant lui permettre d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, quand bien même il s'agirait de travaux de conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité, ou la réglementation du travail, incendies ou de mises aux normes en vigueur ou à venir, ainsi qu'il est dit ci-dessus. L'obligation de délivrance du PROPRIETAIRE est, de convention expresse entre les parties, limitée à la remise des locaux en l'état tel que visé ci-dessus ce qui est accepté par l'OCCUPANT. En conséquence, l'OCCUPANT devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives dès lors que les travaux à réaliser sont rendus nécessaires par l'activité qu'il exerce dans le LOCAL.

Les frais et honoraires afférents à ces travaux y compris ceux d'éventuels travaux de mise en conformité liés à son activité seront à la charge de l'OCCUPANT.

En revanche, pour le cas où les travaux à réaliser seraient rendus nécessaires par l'immeuble lui-même, ces travaux incomberont au PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante.

L'OCCUPANT devra entretenir les lieux loués en bon état de réparation, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent contrat, les rendre en bon état à l'expiration de la présente convention et supporter le montant des réparations qu'il pourrait devoir.

L'OCCUPANT devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le PROPRIETAIRE, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués et faire pendant la durée de la présente convention toutes

Accusé de réception en préfecture  
1931253100086 20200210 20200205-1-5D-  
DE  
Date de télétransmission : 10/02/2020  
Date de réception préfecture : 10/02/2020

réparations qui deviendraient nécessaires et ce quelle que soit la nature des travaux. Par conséquent, l'OCCUPANT ne pourra exiger ni réparation ni le remplacement de cette devanture et de ses accessoires, quand bien même ces réparation ou remplacement seraient la conséquence de vétusté. L'OCCUPANT supportera les frais de réparation, réfection ou entretien, grosses ou menues, sans aucune distinction, les travaux (y compris ceux visés à l'article 605 du Code Civil) de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de modernisation ou de rénovation, et les frais et honoraires afférents à ces travaux, notamment ceux du maître d'œuvre.

En revanche, le PROPRIETAIRE conservera à sa charge les seuls travaux visés à l'article 606 du Code Civil.

En cas d'inobservation par l'OCCUPANT de ses obligations, le PROPRIETAIRE aura la faculté, quinze jours après une simple notification par courrier recommandé avec avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls de l'OCCUPANT.

## **2°) Travaux réalisés par l'occupant :**

L'OCCUPANT ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution ou de modification des surfaces, aucune démolition, aucun percement de murs, de planchers ou de voûtes, aucune construction et généralement il ne pourra leur apporter (non plus qu'aux installations) aucune modification quelconque, sans autorisation expresse et écrite du PROPRIETAIRE et dans les conditions définies par lui, et ce, même si ces travaux sont imposés par la réglementation. Sauf pour le cas où le PROPRIETAIRE aura autorisé les travaux, il pourra exiger la remise des lieux dans leur état d'origine à la fin de la présente convention ou lors du départ des lieux de l'OCCUPANT.

Si l'autorisation est accordée, les travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'OCCUPANT dans la limite des prix de marché.

L'autorisation du PROPRIETAIRE ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle de l'OCCUPANT tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

L'OCCUPANT s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le PROPRIETAIRE de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause d'exécution desdits travaux.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du PROPRIETAIRE, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais de l'OCCUPANT, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes de la présente convention.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de l'OCCUPANT.

Préalablement à l'exécution de ces travaux, l'OCCUPANT s'oblige irrévocablement à souscrire une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable.

L'OCCUPANT, en cas d'accord du PROPRIETAIRE, fera son affaire personnelle de l'obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires à l'exécution desdits travaux, et devra en justifier auprès du PROPRIETAIRE avant commencement desdits travaux.

Une fois exécutés, ces travaux ne pourront être modifiés, enlevés ou détruits par l'OCCUPANT qu'avec l'autorisation expresse et écrite du PROPRIETAIRE.

Les transformations et améliorations, tous travaux d'aménagement, d'embellissement, d'améliorations et d'installations réalisés par l'OCCUPANT dans les lieux loués deviendront propriété du PROPRIETAIRE au départ de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT déclare prendre à sa charge la remise aux nonnes électriques, informatiques et sécuritaires.

L'OCCUPANT souffrira, sans indemnité, tous les travaux, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, quelle que soit leur nature, exécutés dans les lieux loués, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, ou sur la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients, la gêne ou la durée et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-253100986-20200210-20200205-1-5D-<br>DE<br>Date de télétransmission : 10/02/2020<br>Date de réception préfecture : 10/02/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'OCCUPANT fera place nette, à ses frais exclusifs, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose est nécessaire. Il devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

### **3°) Information :**

L'OCCUPANT devra prévenir immédiatement le PROPRIETAIRE de tous sinistres, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à la charge dudit PROPRIETAIRE, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et notamment du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

### **4°) Abonnement :**

L'OCCUPANT ne pourra exiger du PROPRIETAIRE aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les locaux par suite de rupture de canalisations ou encore d'arrêt, d'interruption ou d'irrégularité dans les fournitures d'eau, d'électricité, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, comme de tout élément d'équipement des locaux loués, et ce quelle qu'en soit la cause, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le PROPRIETAIRE, ce dernier s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption, le PROPRIETAIRE n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir l'OCCUPANT des interruptions précitées.

### **5°) Sinistres - accidents :**

Le PROPRIETAIRE ne garantit pas l'OCCUPANT et par conséquent décline toute responsabilité en cas de sinistre et notamment :

- en cas de vol, cambriolage, ou tous autres actes délictueux et généralement de tout troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'accidents pouvant survenir sur le bien objet de la convention,
- dans le cas où cet immeuble serait inondé ou envahi par les eaux pluviales ou autres fuites.

### **6°) Incessibilité :**

Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. L'OCCUPANT devra donc occuper personnellement l'immeuble objet de la convention. Il s'interdit de mettre ce BIEN à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

## **ENTRETIEN - AUTRES TRAVAUX - REPARATIONS A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE**

Le PROPRIETAIRE conservera exclusivement la charge des grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et notamment la révision et l'entretien de la toiture.

## **ESTHETIQUE – ENSEIGNE**

La pose d'une enseigne ne pourra être réalisée qu'après accord du PROPRIETAIRE, étant précisé que les enseignes devront être conforme à la réglementation en vigueur et en particulier au règlement municipal de publicité.

### **VISITE DES LIEUX – CONGES**

L'OCCUPANT devra laisser le PROPRIETAIRE, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pendant les heures d'ouverture et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

De même, l'OCCUPANT est tenu :

- de laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente du bien ou de l'ensemble immobilier dont ils dépendent, et devra laisser le PROPRIETAIRE apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la transaction.

- de ne déménager aucun des meubles, objets, matériels, ... servant à son activité, même partiellement, avant d'avoir payé le montant de la redevance et des éventuels accessoires et ce jusqu'à l'expiration de la convention ou jusqu'à la date prévue pour la fin de la convention en cas de congé donné ou reçu. Il devra justifier sur présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

### **MODIFICATIONS – INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du PROPRIETAIRE, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le PROPRIETAIRE restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auront pas fait l'objet d'une modification expresse.

### **TOLERANCES**

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du PROPRIETAIRE relatives aux clauses et conditions de la présente convention, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ses clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par l'OCCUPANT. Le PROPRIETAIRE pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

### **RESPONSABILITE ET RECOURS**

L'OCCUPANT renonce à tous recours en responsabilité contre le PROPRIETAIRE :

- a) 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 biens loués, le PROPRIETAIRE n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des services de l'eau, de l'électricité, du téléphone et, plus généralement, des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux biens loués.
- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage, s'il en existe.

- d) En cas de dégâts causés aux biens loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de refoulements ou autres circonstances. L'OCCUPANT sera seul responsable des

dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, l'OCCUPANT renonçant notamment à tous recours contre le PROPRIETAIRE sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les biens loués ou du fait des biens loués pendant le cours du bail, 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 de son personnel, soit du PROPRIETAIRE, soit des tiers, sans que le PROPRIETAIRE puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

### **ASSURANCES**

L'OCCUPANT se garantira pour son propre compte, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- du recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le bien loué,
- des dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragan, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophe naturelles,
- des conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant au PROPRIETAIRE, qu'aux tiers, du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.

Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourraient subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- L'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée au PROPRIETAIRE,
- Toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée au PROPRIETAIRE,
- Toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts du PROPRIETAIRE ne pourra être effectuée sans l'autorisation expresse de ce dernier,
- Le PROPRIETAIRE devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens objets des présentes.
- L'OCCUPANT devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au PROPRIETAIRE à chaque réquisition de celui-ci.
- Si l'activité exercée par l'OCCUPANT entraînait, soit pour le PROPRIETAIRE, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'OCCUPANT serait tenu à la fois d'indemniser le PROPRIETAIRE du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

### **EXPLOITATION – CESSION**

L'OCCUPANT devra exploiter et occuper personnellement les lieux loués ou toute entreprise dûment mandatée par lui, de façon ininterrompue et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme même partielle que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas céder son droit à la présente convention.

Toute domiciliation d'un tiers dans les lieux loués est strictement interdite, sauf accord écrit du PROPRIETAIRE.

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Accusé de réception en préfecture<br>031-253100986-20200210-20200205-1-5D-<br>DE<br>Date de télétransmission : 10/02/2020<br>Date de réception préfecture : 10/02/2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée sera effectué à la date de remise des clefs. Un état des lieux de sortie sera établi lors de la restitution des locaux.

L'OCCUPANT devra, à la fin de la présente convention, qu'il intervienne par arrivée du terme ou par congé donné par l'une ou l'autre des parties, remettre les lieux loués et les équipements qui s'y trouvent, aux normes et en bon état de réparations, d'entretien et de remplacement.

## **SINISTRE**

Si le BIEN objet des présentes venait à être détruit, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du PROPRIETAIRE, la présente convention serait résiliée de plein droit sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de sinistre partiel, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la présente convention ne sera pas résiliée et continuera à produire tous ses effets dans l'hypothèse où la surface restante permettrait l'exploitation normale des locaux par l'OCCUPANT.

## **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de redevance, charges ou accessoires, à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, par courrier recommandé avec avis de réception ou acte extra judiciaire, la présente convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

En cas d'inobservation par l'OCCUPANT de ses obligations, le PROPRIETAIRE aura la faculté, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls de l'OCCUPANT.

A défaut de paiement des sommes exigibles au titre de la présente convention à leur échéance, elles seront automatiquement et sans formalités préalables, majorées à titre de clause pénale de 5% de leur montant.

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts de plein droit à compter de leur échéance, au taux de 1,5 % par mois de retard, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

Il en sera de même lorsque l'OCCUPANT aura bénéficié d'un délai de grâce, sur le fondement de l'article 1244 du Code civil, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, de droits proportionnels d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront également supportés par l'OCCUPANT défaillant.

Tous frais de procédure, de mise en demeure, frais de conseils, d'huissiers en ce compris les dépenses en vertu de l'article 10 du décret n° 96-1080 du 12 Décembre 1996 et plus généralement toutes sommes engagées par le PROPRIETAIRE en vue du recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront à la charge de l'occupant, en cas de condamnation.

En cas de résiliation de la présente convention pour faute de l'OCCUPANT, le montant du dépôt de garantie, s'il en existe, et les redevances d'avance resteront acquis au PROPRIETAIRE à titre de premiers dommages et intérêts.

## **RESTITUTION DES LOCAUX**

Avant de déménager, l'OCCUPANT devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des marchandises, mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de redevances, indemnités

d'occupation, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions et impôts à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

L'OCCUPANT devra également rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations, au sens de la présente convention, ou à défaut, régler au propriétaire le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

L'OCCUPANT devra, avant restitution des locaux, retirer tous les signes distinctifs de sa marque ou de son activité.

Pour constater la bonne exécution de ces obligations, il sera procédé en la présence de l'OCCUPANT, ou lui dûment convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, à l'état des lieux de sortie.

### **DECLARATIONS FISCALES**

Option pour la TVA : Le PROPRIETAIRE opte pour l'assujettissement des redevances à la TVA. Il facturera en conséquence à l'OCCUPANT le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que la redevance selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le PROPRIETAIRE en son siège social,
- L'OCCUPANT en son siège social, et à défaut au domicile de ses associés.

### **DONT ACTE sur SEIZE pages, en DEUX EXEMPLAIRES**

**Pour le Propriétaire,**

**Pour l'Occupant,**

**M. Pascal COURCIER  
Directeur de L'EPFL du  
Grand Toulouse**

**M. Francis GRASS  
Président Directeur Général  
Tisséo Ingénierie**