

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Société **SALPA SARL**
943 rue Pasteur
60700 – PONT SAINTE MAXENCE

SARL immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de Compiègne sous le N° 800 964 322, agissant par l'intermédiaire de son représentant légal **M. Michel PRENDLELOUP, Gérant**

**Ci-après désignée le PROPRIETAIRE
D'UNE PART,**

Et :

La Société dénommée **Terbis SAS**, ayant son siège social Le Châtaignât 01270 – COLIGNY, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de BOURG en Bresse sous le N° 421 298 050, représentée par Monsieur Michel PRENDLELOUP, agissant en qualité de Président de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommée L'OCCUPANT
D'AUTRE PART,**

Après avoir préalablement exposé que :

La société SALPA SARL
Propriétaire de locaux professionnels situés sur le territoire de la commune de PONT SAINTE MAXENCE, 943 rue Pasteur,

La société Terbis réalise des travaux de dépollution de sites et a besoin de disposer de locaux provisoires afin d'y assurer le stockage de ses matériels d'exploitation et de marchandises, dans l'attente d'une autorisation préfectorale lui permettant d'exercer de manière définitive ses activités. Elle a donc fait part à la société SALPA SARL de son souhait de pouvoir louer à titre temporaire les locaux précités, étant entendu qu'un bail commercial sera signé dès le début de son activité, reprenant les surfaces nécessaires à son exploitation.

Les parties se sont rencontrées et ont donc convenu ce qui suit :

ARTICLE N°1 – Objet de la convention

LE PROPRIETAIRE consent à L'OCCUPANT qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés à l'article 2 des présentes situés 943 rue Pasteur à PONT SAINTE MAXENCE (60700)

L'OCCUPANT ayant fait part au PROPRIETAIRE de son souhait de n'occuper qu'à titre temporaire lesdits locaux compte tenu du caractère également temporaire des activités présentement exercées sur le site et dans l'attente d'une évolution de ses demandes réglementaires, les parties ont donc convenu de conclure entre elles une convention d'occupation précaire.

Les parties déclarent donc expressément renoncer à l'application des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et par conséquent ne pas soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux.

ARTICLE N°II - Désignation des locaux mis à disposition

La présente convention porte sur une partie de l'immeuble cadastré Section AD373, situé à l'adresse figurant à l'article 1 des présentes tel que décrit ci-dessous :

Un ensemble immobilier, composé d'un bâtiment industriel d'une superficie totale d'environ 10000 m² et référencé 6.1, 6.2 et 6.3 sur le plan fourni en annexe 1 de la présente convention.

Un bâtiment à usage de bureaux d'une surface de 300 m², référencé 4 sur le plan fourni en annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE N°III – Destination des locaux

La présente convention d'occupation précaire est destinée à permettre l'exercice par L'OCCUPANT de l'activité « d'entreprise de travaux de dépollution de sites et de stockage de matériaux » à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire.

ARTICLE N°IV - Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 36 mois à compter du 1 juillet 2018.

ARTICLE N°V – Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité mensuelle hors taxe de 9 000 € HT. Cette indemnité sera payée d'avance à L'OCCUPANT, le 1er de chaque mois par virement bancaire au domicile du PROPRIETAIRE.

Les coordonnées bancaires du PROPRIETAIRE demeurent en annexe à la présente (Annexe 2). L'indemnité d'occupation est soumise à la TVA au taux en vigueur à la date de facturation.

ARTICLE N°VI – Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est prévu pour cette convention

ARTICLE N°VII - Charges et conditions

La présente convention est consentie sous les charges et conditions suivantes :

1. Un état des lieux contradictoire entre les parties sera dressé lors de l'entrée dans les lieux, qui demeurera annexé aux présentes (Annexe 2) et en fin d'occupation.
2. L'OCCUPANT ne pourra rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage ; notamment il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'existence de tous les animaux et insectes nuisibles. L'OCCUPANT devra effectuer toutes les formalités, obtenir toutes les autorisations et prendre à sa charge tous les frais qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité. L'OCCUPANT devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que LE PROPRIETAIRE ne puisse être ni inquiété, ni recherché.
3. L'OCCUPANT devra acquitter les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
4. L'OCCUPANT devra conserver les locaux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien. Il avertira immédiatement LE PROPRIETAIRE de toute réparation à sa

charge qui serait nécessaire, les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil restant à la charge du PROPRIETAIRE.

5. Il devra faire son affaire de l'abonnement téléphonique, supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement ou modification d'installations intérieures pouvant être exigés par les sociétés distributrices et supporter l'électricité et l'eau consommées dans les lieux loués.

6. L'OCCUPANT ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du PROPRIETAIRE.

Tous travaux d'embellissement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou d'installation faits à demeure par L'OCCUPANT, pour l'exercice de son activité, resteront à la fin des relations contractuelles, la propriété du PROPRIETAIRE, sans indemnité de sa part, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de L'OCCUPANT.

7. L'OCCUPANT sera seul responsable des dégradations qui pourraient survenir pendant la période de son occupation ; sauf à prouver qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT devra faire garantir contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, la foudre, le bris de glace, pour des capitaux suffisants, ses aménagements, matériels, mobilier, marchandises et recours des voisins, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il devra garantir également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du PROPRIETAIRE.

De son côté, le PROPRIETAIRE, assurera l'immeuble loué contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et le recours des voisins.

L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas tenir pour responsable LE PROPRIETAIRE de tous les vols qui pourraient être commis dans les lieux loués ; il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au PROPRIETAIRE de ce chef.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, l'électricité, le téléphone.

Si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'activité de L'OCCUPANT ou de la nature des marchandises stockées, les primes d'assurance contre l'incendie étaient augmentées, les surprimes ainsi dues par LE PROPRIETAIRE lui seraient remboursées par L'OCCUPANT

L'OCCUPANT devra informer immédiatement et par écrit LE PROPRIETAIRE de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour LE PROPRIETAIRE de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurances.

ARTICLE N°VIII – Incessibilité

Les droits résultants de la présente convention sont incessibles. L'OCCUPANT devra occuper personnellement les locaux loués. Toute occupation par un tiers, ainsi que toute sous-location sont interdites.

ARTICLE N°IX – Clause résolutoire de plein droit

En cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation comme en cas d'inexécution par L'OCCUPANT de l'une quelconque des clauses et conditions ci-dessus stipulées, la présente convention d'occupation précaire sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant une durée de quinze jours.

ARTICLE N°X – Fin de l'occupation

A la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause et sauf accord des parties pour en prolonger la durée, L'OCCUPANT devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée.

Dans le cas où l'occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal compétent et resterait redevable envers LE PROPRIETAIRE et jusqu'à son départ effectif des lieux, d'une indemnité mensuelle d'occupation égale à deux fois celle convenue au titre de la présente convention, outre le remboursement des frais engagés par LE PROPRIETAIRE du fait de son maintien dans les lieux.

ARTICLE N°XI – Litige/Droit applicable

En cas de différend entre les parties relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, le Tribunal de Commerce de COMPIEGNE sera seul compétent.

La présente convention est soumise à la Loi française.

ARTICLE N°XII - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties soussignées élisent domicile :

- LE PROPRIETAIRE à l'adresse indiquée en-tête des présentes,
- L'OCCUPANT Le Châtaignât – 01270 – COLIGNY

Fait à Pont Sainte Maxence

Le 1 juillet 2018

En deux exemplaires dont un pour chacune des parties

Signatures précédées de la mention manuscrite “ **Lu et approuvé** ”

“ Signature pour le PROPRIETAIRE ”

“ Signature pour l'OCCUPANT ”

Michel PRENDLELOUP

Michel PRENDLELOUP

ANNEXES

Annexe 1 : Plan délimitant les locaux objets de la convention

Annexe 2 : Etat des lieux d'entrée

Annexe 1 : Plan délimitant les locaux objets de la convention

