CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Note explicative :
La convention d'occupation précaire est prévue par l'article L. 145-5-1 du Code de commerce. Elle se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (exemple : immeuble à démolir, expropriation, fin de contrat et recherche de nouveaux locaux par l'occupant). A défaut, elle pourra être requalifiée en contrat commercial.

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société :

Société au capital de Euros,
dont le siège social est à
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
sous le numéro
représentée aux fins des présentes par son gérant, M

Ci-après dénommée le BAILLEUR,

D'UNE PART
ET

La société :

Société au capital de Euros,
dont le siège est à
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
sous le numéro
représentée aux fins des présentes par

Ci-après dénommée le PRENEUR,

D'AUTRE PART

Ensemble dénommés les « **Parties** »

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux objet de la présente convention, doit faire *(préciser l'événement justifiant la précarité : travaux, mesures d'expropriation, etc.)*

En conséquence, le PROPRIETAIRE ne peut assurer à l'occupant une durée déterminée de la présente convention, celle-ci devant prendre fin en même temps que les raisons déterminantes qui ont conduit à sa conclusion.

DESIGNATION

Dans un immeuble situé :

un local commercial composé de

d'une superficie de m² environ.

tel au surplus que le tout se poursuit et comporte, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes.

DUREE ET REGIME DU CONTRAT

La présente convention constitue une convention d'occupation précaire au sens de l'article L. 145-5-1 du Code de commerce.

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée indéterminée à laquelle l'une ou l'autre des parties sera libre de mettre fin à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de ou qui, à défaut de congé, prendra fin au plus tard dès la réalisation des circonstances suivantes :

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

L'OCCUPANT déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assurée d'aucune durée déterminée de son occupation ni bénéficier d'aucune indemnité et qu'il ne pourra de même invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux.

OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

La présente convention est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que l'OCCUPANT s'engage à observer ou subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de la redevance, ni dommages-intérêts.

I - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'OCCUPANT prendra les lieux, objet de la présente convention, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE, pendant toute sa durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

L'OCCUPANT sera tenu d'effectuer dans les lieux, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, excepté ceux mis à la charge du PROPRIETAIRE au paragraphe VII « REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE » de la présente convention.

II – PAIMENT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION ET DES CHARGES

L'OCCUPANT s'engage à payer la redevance et les charges dans les conditions prévues aux articles « REDEVANCE » et « CHARGES – PAIEMENT » du présent contrat.

III - CHANGEMENT ET EMBELLISSEMENTS

1 – L'OCCUPANT pourra effectuer dans les lieux, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent, ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

2 - Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du PROPRIETAIRE.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs de l'OCCUPANT et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le PROPRIETAIRE et dont les honoraires seront supportés par l'OCCUPANT.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par l'OCCUPANT en cours de convention, deviendront, lors du départ de l'OCCUPANT ou de ses ayants-cause, la propriété du PROPRIETAIRE sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit PROPRIETAIRE d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais de l'OCCUPANT , même pour les travaux expressément autorisés par le PROPRIETAIRE.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de l'OCCUPANT et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

IV - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

L'OCCUPANT devra maintenir les lieux constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

V - ASSURANCES

L'OCCUPANT devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le replacement desdits, ainsi que les risques liés à l'occupation et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au PROPRIETAIRE ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'OCCUPANT par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du PROPRIETAIRE,

les présentes valant en tant que de besoin, transport à due concurrence des sommes qui pourront être dues.

VI - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE ET DE COPROPRIETE

1 – L'OCCUPANT devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de sécurité de la législation du travail, le tout de manière que le PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

2 – L'OCCUPANT ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du PROPRIETAIRE, étant toutefois précisé que l'OCCUPANT fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

VII - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le PROPRIETAIRE s'engage à assurer à l'OCCUPANT le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes, et conserve à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Tous les autres travaux sont à la charge de l'OCCUPANT.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur des lieux, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir :

☐ sont à la charge de l'OCCUPANT,

☐ sont à la charge du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance d'occupation, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

L’OCCUPANT devra aviser immédiatement le PROPRIETAIRE de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L’OCCUPANT 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, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

VIII - CONDITIONS SPECIALES D'OCCUPATION

1 – L’OCCUPANT ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le PROPRIETAIRE pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit PROPRIETAIRE de ce chef, aucune indemnité, ni dommages-intérêts, ni aucune diminution de la redevance d’occupation.

2 – L’OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune réduction de la redevance d’occupation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage.

3 – L’OCCUPANT ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

4 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au PROPRIETAIRE, tous les droits de l’OCCUPANT étant réservés contre la partie expropriante.

IX - GARDIENNAGE

L’OCCUPANT fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le PROPRIETAIRE ne pouvant en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont l’OCCUPANT pourrait être victime dans les locaux.

X - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

L’OCCUPANT fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses frais, sans que le PROPRIETAIRE puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

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

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux, et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le PROPRIETAIRE puisse être recherché.

XI - VISITE DES LIEUX

L'OCCUPANT devra laisser le PROPRIETAIRE, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du contrat, l'OCCUPANT devra laisser visiter les lieux, tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures, et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du PROPRIETAIRE.

Il devra, pendant le même temps, laisser le PROPRIETAIRE apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux.

XII - INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit à l'OCCUPANT :
- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente convention ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

XIII - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du PROPRIETAIRE, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent contrat pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des PARTIES, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le PROPRIETAIRE de ses droits éventuels contre le si la destruction peut être imputée à ce dernier.

XIV - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du contrat, l'OCCUPANT devra prévenir le PROPRIETAIRE de la date de son déménagement six mois à l'avance, afin de permettre au PROPRIETAIRE de faire à l'Administration fiscale, les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

XV - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE s'engage à :

délivrer à l'OCCUPANT les lieux au jour et aux conditions tels que prévus au présent contrat ;
faire jouir paisiblement l'OCCUPANT pendant la durée du contrat.

Lorsque le local est situé dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le PROPRIETAIRE est tenu de mettre à la disposition de l'OCCUPANT, sur simple demande, le dossier amiante.

Situation de l'immeuble au regard des risques et pollutions (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement)

Le PROPRIETAIRE déclare qu'à ce jour :

☐ le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ni dans une zone de sismicité.

☐ le bien objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers, ou technologiques ou dans une zone de sismicité.

En conséquence, le PROPRIETAIRE annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. L'OCCUPANT déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle, minière ou technologique

Le PROPRIETAIRE déclare :

☐ que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

☐ que l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

En conséquence, le PROPRIETAIRE annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme de tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

le PROPRIETAIRE annexe aux présentes un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi par un diagnostiqueur certifié.

OCCUPATION PERSONNELLE –

INTERDICTION DE TOUTE CESSION OU SOUS-OCCUPATION

Il est interdit à l'OCCUPANT :

- de concéder la jouissance directe ou indirecte des locaux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de céder le bénéfice de la présente convention, en tout ou partie.

DESTINATION

1 - L'OCCUPANT devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement, pour l'activité de:

2 - L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du contrat, tous travaux le concernant, le tout de manière que le PROPRIETAIRE ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

REDEVANCE D'OCCUPATION

Le présent contrat est en outre consenti moyennant une redevance annuelle hors taxes, T.V.A. en sus, de (en chiffres et en lettres) :

que l'OCCUPANT s'oblige à payer au PROPRIETAIRE, en quatre termes de paiement, égaux et d'avance, le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Tous paiements auront lieu au domicile du PROPRIETAIRE ou en tout autre endroit indiqué par lui.

CHARGES - PAIEMENTS

L'occupant remboursera au propriétaire sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- chauffage et, s'il en existe une, climatisation des locaux ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- taxes municipales.

Cette quote-part sera la suivante :
(préciser les modalités de répartition des charges : répartition au prorata des surfaces occupées ou selon un taux forfaitaire, par exemple).

L'OCCUPANT s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme de redevance d'occupation, une somme de euros à titre de provision sur les charges.
Cette provision sera réajustée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent.

En cas de non-paiement à échéance de la redevance d'occupation due par l'OCCUPANT ou de toute autre somme due en vertu du présent contrat et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le PROPRIETAIRE percevra de plein droit et huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant dû, un intérêt de retard de 1 % par mois, tout mois commencé étant dû en entier.

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au PROPRIETAIRE, l'OCCUPANT devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du propriétaire, notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout déménagement.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, l'OCCUPANT versera au PROPRIETAIRE une somme indivisible de :

à titre de dépôt de garantie, représentant six mois de redevance d'occupation hors charges.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de redevance d'occupation, et sera remboursable après le départ de l'OCCUPANT, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du contrat, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état des locaux.

En cas de variation du prix de la redevance d'occupation ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement à la nouvelle redevance d'occupation et dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du présent contrat, par suite de l'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable à l'OCCUPANT, ledit dépôt restera acquis au PROPRIETAIRE à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT (ou par un tiers mandaté par ces derniers) et joint au présent contrat de contrat lors de la prise de possession des locaux par l'OCCUPANT. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des locaux.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement il est établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par l'OCCUPANT de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes de la redevance d'occupation convenue ou des charges, le PROPRIETAIRE aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du contrat, contenant déclaration par le PROPRIETAIRE de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, l'OCCUPANT n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le PROPRIETAIRE pourra lui signifier la résiliation de plein droit du présent contrat.

Du jour de la résiliation de la convention, le PROPRIETAIRE rentrera immédiatement de plein droit, dans la libre disposition des locaux.

Dans le cas où l'OCCUPANT se refuserait à quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au PROPRIETAIRE.

FRAIS

L'OCCUPANT paiera tous les frais des présentes et les honoraires, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, y compris le coût des actes constatant la révision du prix de la redevance d'occupation.

L'OCCUPANT ou ses ayants-droits devra, en outre, rembourser au PROPRIETAIRE les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ANNEXES

Les Annexes font partie intégrante du présent contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES élisent domicile, savoir :
- le PROPRIETAIRE : en son siège social
- l'OCCUPANT : dans les lieux loués.

Fait à , le en 1 EXEMPLAIRES originaux dont un remis A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
« lu et approuvé »	*« lu et approuvé »*