

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La personne morale désignée à l'article 1.1 des conditions particulières

Ci après dénommée « **Le Propriétaire** » d'une part,

**ET**

La personne morale désignée à l'article 1.2 des conditions particulières

Ci après dénommée « **Le Preneur** » d'autre part.

### PREALABLEMENT A LA CONVENTION OBJET DES PRESENTES, LES PARTIES ONT RAPPELE CE QUI SUIT :

#### EXPOSE PREALABLE

- (A) Le Propriétaire est régulièrement propriétaire de l'immeuble visé à l'Article 2.1 des Conditions Particulières de la présente convention (ci-après dénommé l' « **Immeuble** ») comprenant les locaux visés également au même Article (ci-après dénommés les « **Locaux** ») qu'il est en mesure de mettre à la disposition du Preneur de manière temporaire dans le cadre d'une convention d'occupation précaire justifiée par les raisons ci-après exposées aux conditions particulières ce que le Preneur accepte..
- (B) La présente convention est constituée des présentes conditions générales (« Titre 1- Conditions générales ») et de conditions particulières (« Titre 2 - Conditions particulières »), ces deux parties formant un tout indivisible (ci-après dénommé le « **Convention** »). S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des présentes conditions générales et des conditions particulières, ces dernières prévaudront.
- (C) Le Preneur a émis le souhait de disposer de manière temporaire des locaux de l'Immeuble désignés ci-après à l'article 2 du Titre 2 (les **Locaux**) afin de continuer à y exercer son activité pendant une durée limitée dans l'attente de la transformation du Bureau de Poste en Agence Postale Intercommunale locaux situés située à une autre adresse.
- (D) Le Propriétaire a décidé d'accepter la demande du Preneur à la condition qu'il soit conclu une convention ayant un caractère précaire et ce dans l'attente de la transformation du Bureau de Poste en Agence Postale Intercommunale située à une autre adresse.
- (E) Les Parties se sont donc rapprochées afin de convenir de la conclusion d'une convention d'occupation précaire (la **Convention**), demeurant en dehors du champ d'application des dispositions du Code de commerce et de celles non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

- (F) Il est convenu entre les Parties que l'exposé qui précède fait partie intégrante de la présente Convention.

## **CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV**

### **TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES**

#### **1. REGIME JURIDIQUE DE LA CONVENTION**

Le Propriétaire met à la disposition de l'Occupant, qui accepte, pour la durée ci-après prévue au Titre 2 – Conditions Particulières, à titre précaire, les Locaux.

La présente Convention n'est soumise ni aux dispositions du Code de commerce relatives au statut des baux commerciaux, ni à celles non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953.

En conséquence, les Parties conviennent d'organiser leurs relations en application des termes et conditions de la présente Convention et, en cas de silence de cette dernière, des dispositions du Code civil non contradictoires avec le caractère précaire des présentes.

#### **2. CONVENTION – DESIGNATION**

- 2.1 Le Propriétaire concède au Preneur, qui accepte, la jouissance des Locaux tels que désignés à l'Article 2.1 des Conditions Particulières.
- 2.2 Un état des lieux contradictoire sera dressé aux frais partagés du Propriétaire et du Preneur avant l'entrée en jouissance du Preneur et annexé aux présentes.

#### **3. DESTINATION DES LIEUX**

- 3.1 Le Preneur devra utiliser les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil paisiblement et uniquement pour la destination prévue à l'Article 4 des Conditions Particulières. Le Propriétaire déclare et garantit qu'à sa connaissance, rien dans la situation administrative et juridique des Locaux ne s'oppose à l'exercice d'activités conformes à cette destination
- 3.2 Le Propriétaire s'engage à une obligation de confidentialité sur les modalités d'utilisation des Locaux par le Preneur et son sous-locataire (notamment : activités du Preneur et de son sous-locataire, plans, mesures de sécurité mises en oeuvre..). En conséquence, aucun document ou information ne pourra être communiqué(e) par le Propriétaire à une tierce personne sans l'autorisation écrite et préalable du Preneur. Par exception à ce qui précède le Propriétaire pourra communiquer aux entreprises appelées à effectuer des travaux dans l'Immeuble et/ou les Locaux les documents et informations confidentiels indispensables à

l'exécution desdits travaux à condition de leur faire souscrire un engagement de confidentialité.

- 3.3 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux une activité soumise à autorisation (pour autant que celle-ci ait exclusivement trait aux caractéristiques de son activité et non à celles de l'Immeuble et/ou des Locaux) sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Propriétaire à sa première demande.
- 3.4 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété, le Propriétaire s'engage quant à lui à s'opposer, à l'occasion des assemblées générales des copropriétaires, à toute proposition de résolution dont l'adoption serait susceptible d'entraîner une modification substantielle aux modalités de jouissance et d'exploitation des Locaux. En cas de contestation judiciaire à ce sujet, il en informera le Preneur qui aura la faculté d'intervenir dans l'instance.

#### 4. **DUREE**

- 4.1 La présente Convention est consentie et acceptée pour une durée indéterminée.
- 4.2 Elle prendra fin au moment de la survenance de l'événement stipulé à l'article 3 des conditions particulières.
- 4.3 Toutefois, les Parties conviennent dès à présent que le Preneur pourra mettre fin à la présente Convention à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un quelconque motif, à condition d'en prévenir le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum deux mois à l'avance.

#### 5. **REDEVANCE**

- 5.1 La Convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle hors taxes et hors charges précisé à l'Article des Conditions Particulières, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la T.V.A. si la redevance y est assujettie), qui pourraient être exigibles sur lesdites redevances, charges et autres paiements prévus par la Convention.
- 5.2 Ladite redevance sera payable trimestriellement d'avance par virement sur le compte bancaire du Propriétaire ou de son mandataire, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre, étant entendu que les trimestres commenceront les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre.
- 5.3 Si la convention devait commencer à une date autre que le premier jour d'un trimestre civil, la redevance correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculée proportionnellement et payable à la date de prise d'effet de la Convention.

**6. INDEXATION DE LA REDEVANCE**

- 6.1 Les parties conviennent d'indexer la redevance sur l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE, annuellement à la date anniversaire de la Convention.
- 6.2 Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice figurant à l'Article 6 des Conditions Particulières et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour l'indexation suivante, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.
- 6.3 L'indexation s'appliquera chaque année à la redevance due pour l'année précédente.
- 6.4 Au cas où l'indice de référence ne serait pas publié à la date d'indexation visée à l'Article 6.1 ci-dessus, le Propriétaire pourra, s'il le désire, demander au Preneur une provision calculée sur la base du dernier indice publié, jusqu'à la publication de l'indice de référence. Une régularisation interviendra dans les quinze (15) jours de la publication de l'indice de référence.
- 6.5 Si, pour une raison quelconque, l'indice pris pour base d'indexation devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent basé sur le coût de la construction choisi d'un commun accord entre les parties. Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée de la Convention restant à courir. S'il devenait inapplicable, l'Article 6.4 s'appliquera de nouveau. Il en sera de même en cas d'inapplicabilité de tout indice de remplacement éventuel.
- 6.6 A défaut d'accord amiable, cet indice sera déterminé par un expert désigné par les parties. Faute d'accord des parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux parties. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

**7. DEPOT DE GARANTIE :**

En considération de la personne du Preneur, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement des redevances exigée pour l'exécution des obligations du Preneur aux termes de la Convention.

**8. REGLEMENT DES CHARGES, PRESTATIONS ET DEPENSES – IMPOTS ET TAXES**

- 8.1 Le Preneur paiera aux mêmes termes que le loyer au Propriétaire ou à la personne ou société chargée de la gérance des Locaux pour le compte du Propriétaire, dont ce dernier notifiera l'identité au Preneur (le « **Gérant de l'Immeuble** »), les charges et dépenses précisées à l'Article 6 des Conditions Particulières dans les conditions précisées au même

Article. Tout paiement fait au Gérant de l'Immeuble ainsi désigné aura un caractère libératoire à l'égard du Propriétaire.

- 8.2 Le Preneur prendra les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, télex et autres télécommunications. Il devra payer ses abonnements et consommations d'eau et d'électricité et autres fluides suivant les indications des compteurs, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de téléphone, de télécopie, de télex et autres télécommunications.
- 8.3 Le Preneur devra payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge, et supporter leurs augmentations de telle sorte que le Propriétaire ne soit jamais inquiété à ce sujet, et en justifier le paiement sur réquisition du Propriétaire.
- 8.4 Il est précisé qu'au cas où elles n'auraient pas encore été acquittées en totalité, toutes les taxes, redevances ou participations d'urbanisme dont le permis de construire délivré concernant l'Immeuble ou les Locaux, constituerait le fait générateur demeureront à la charge exclusive du Propriétaire.

## 9. PAIEMENTS

- 9.1 Le Propriétaire adressera au Preneur une facture pour le paiement de la redevance, des charges et de toute autre somme due au titre de la Convention au moins un (1) mois à l'avance.
- 9.2 Sous réserve de l'envoi de la facture au moins un (1) mois à l'avance, tout paiement de redevance, charges ou autre somme due au titre de la Convention qui ne sera pas effectué à la date d'échéance prévue donnera lieu, huit (8) jours après une mise en demeure adressée par le Propriétaire au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception demeurée infructueuse, au paiement d'un intérêt au profit du Propriétaire au taux d'intérêt légal, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'au jour du règlement effectif, sans préjudice du droit réservé au Propriétaire de faire jouer la clause de résiliation de plein droit stipulée à l'Article 12 ci-dessous.
- 9.3 Les dispositions de l'article 9.2. ne pourront valoir octroi de délai de paiement.

## 10. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Convention est faite, en outre, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et aussi à celles suivantes :

### 10.1 Garnissement

Une fois ses éventuels travaux d'aménagement terminés, le Preneur devra tenir les Locaux constamment garnis pendant toute la durée de la Convention, de meubles, matériels et/ou

marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des redevances et de l'exécution du présent Convention.

## 10.2 Travaux du Preneur

- 10.2.1 Le Preneur prend en toute connaissance de cause les Locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, tel que résultant de l'état des lieux susvisé.
- 10.2.2 Le Propriétaire autorise expressément le Preneur à réaliser ou à faire réaliser tous travaux à l'intérieur des Locaux et en particulier tous travaux nécessaires à son activité et/ou à celle de son (ou ses) sous-locataire(s), tels que cloisonnements, mise en place de caméras de surveillance, installation d'un DAB/GAB, mise en place de machines de tri ... à condition de se conformer pour la réalisation des travaux aux dispositions réglementaires et légales en vigueur.
- 10.2.3 Le Preneur devra notifier au Propriétaire tout projet de travaux qui affecterait le gros œuvre, la structure, ou la façade de l'Immeuble, tels que des travaux de démolition, de percement de murs ou de voûte ou de construction..., préalablement à leur exécution, afin de permettre à l'architecte de l'Immeuble de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'Immeuble, ou à celle du gros œuvre.
- 10.2.4 Les parties conviennent que cette vérification par l'architecte de l'Immeuble ne saurait être interprétée comme une limitation à l'autorisation donnée par le Propriétaire au Preneur de réaliser dans les Locaux ses travaux, prévue à l'Article 10.2.2 ci-dessus.
- 10.2.5 Le Propriétaire s'oblige à notifier sa réponse et le cas échéant celle de l'architecte de l'Immeuble, techniquement motivé(e)s, au Preneur, dans un délai d'un (1) mois maximum à compter de la notification visée à l'Article 10.2.3 ci-dessus. A défaut de réponse dans ce délai, le Propriétaire et, le cas échéant son architecte sera (seront) réputé(s) n'avoir aucune objection sur le projet de travaux du Preneur.
- 10.2.6 Après réalisation des travaux, le Preneur adressera à l'architecte de l'Immeuble, si le Propriétaire le demande, tout document permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au Propriétaire.
- 10.2.7 Les honoraires de l'architecte de l'Immeuble seront à la charge du Preneur. Leur montant fera l'objet d'un accord des parties préalable à son intervention et ne pourra excéder 1% du montant HT des travaux.
- 10.2.8 Pour le cas où l'Immeuble serait en copropriété et où les travaux du Preneur seraient soumis à une autorisation de l'assemblée des copropriétaires, le Propriétaire s'engage à faire toutes diligences et ses meilleurs efforts pour permettre au Preneur d'obtenir cette autorisation. Il s'engage notamment à solliciter la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires de l'Immeuble à l'effet de délibérer sur la demande d'autorisation d'exécution des travaux du Preneur, dans un délai de 10 jours à compter de la demande qui lui en sera faite par le Preneur. Les travaux ne pourront être exécutés avant qu'une telle autorisation soit obtenue et devenue définitive.

- 10.2.9 D'ores et déjà le Propriétaire, sous réserve du respect des modalités prévues au présent Article 10.2 et, le cas échéant, de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires prévue ci-dessus, autorise le Preneur à accomplir toutes démarches administratives (y compris toutes demandes de permis de construire et/ou de démolir) et toute action en référé préventif. Il s'engage à signer tout document nécessaire à cet effet.
- 10.2.10 Le Preneur devra faire exécuter ses travaux par des entreprises dûment qualifiées, assurées et expérimentées.
- 10.2.11 Le Preneur ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.
- 10.2.12 Il est interdit au Preneur d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourrait exister dans les Locaux.
- 10.2.13 En cas de travaux dont la nature et l'importance les rendent obligatoires, le Preneur s'engage à souscrire avant le démarrage des travaux les polices d'assurances suivantes :
- (a) une assurance « dommages-ouvrage », garantissant le préfinancement des réparations de dommages de la nature de ceux engageant les responsabilités des constructeurs au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, et ce conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances ;
  - (b) une assurance « constructeur non réalisateur » selon l'obligation qui lui en est faite au titre de l'article L 242-2 du Code des assurances ;
  - (c) une assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences de la responsabilité civile lui incombant en sa qualité de Maître de l'Ouvrage en raison de dommages causés aux tiers du fait de tels travaux ;
  - (d) une assurance « tous risques chantier » garantissant les dommages matériels aux travaux en cours de réalisation. Celle-ci devra être souscrite pour le compte commun de tous les intervenants et comporter une clause de renonciation à recours contre ceux-ci. De même, elle comportera obligatoirement une extension « dommages aux existants » pour garantir sans recherche de responsabilité, les dommages occasionnés aux Locaux lors de la réalisation des travaux.
- 10.2.14 Au titre de ces polices, le Preneur est seul responsable du paiement des primes afférentes et supportera seul la charge des franchises éventuelles ainsi que des éventuelles conséquences de clauses de non garantie ou d'exclusion.
- 10.2.15 Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute

déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de telle manière que le Propriétaire ne soit jamais inquiété, ni recherché.

- 10.2.16 Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le Preneur ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du Propriétaire en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du Preneur. Le Propriétaire ne pourra exiger du Preneur la remise en tout ou partie des Locaux dans leur état initial.
- 10.2.17 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra reprendre la possession des éléments d'équipement informatique et de sécurité (caméras, etc.), à charge pour lui d'effectuer les travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires de ce fait.

### 10.3 **Entretien - Réparations**

- 10.3.1 Le Preneur devra, pendant toute la durée de la Convention, maintenir l'intégralité des Locaux ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives.
- 10.3.2 Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.
- 10.3.3 Le Preneur sera responsable de toutes réparations afférentes aux Locaux que le Propriétaire aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit à l'Article 10.3.1 ci-dessus, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs. Les parties entendent à cet égard renoncer aux dispositions de l'article 1144 du Code civil.
- 10.3.4 Le Propriétaire prendra à sa charge les travaux de grosses réparations, de gros entretien et de mise aux normes rendue obligatoire, portant sur l'Immeuble et/ou les Locaux, qui comprennent notamment : le remplacement partiel ou complet d'installations techniques propriété du Propriétaire, tels que le chauffage, la climatisation ; le ravalement, la réfection de terrasses et toitures, le remplacement total ou partiel des menuiseries extérieures ; et plus généralement les travaux portant sur les composants suivants : gros œuvre, toiture, menuiseries et travaux extérieurs, gros équipements.

### 10.4 **Travaux du Propriétaire**

- 10.4.1 Il est ici précisé que les Locaux étant classés en ERP (Etablissement Recevant du Public), le Propriétaire s'engage expressément à faire procéder aux travaux de mises aux normes rendus obligatoires du fait de cette classification par toute réglementation et/ou législation présente ou future en la matière, et notamment par toute réglementation relative aux mises aux normes relatives aux ERP ainsi qu'aux règles

d'accessibilité aux personnes handicapées, et ce dans le strict respect des délais et conditions réglementaires et/ou légaux.

- 10.4.2 Le Propriétaire s'interdit de procéder, pendant le cours de la Convention, à des travaux de reconstruction, surélévation, agrandissement ou autres portant sur Les Locaux ou sur l'Immeuble dans la mesure où ils gêneraient l'activité du Preneur et/ou de son ou ses Sous Locataires.
- 10.4.3 Toutefois, si le Propriétaire était tenu de faire procéder, à des travaux de réparations qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin de la Convention, il devra informer le Preneur du détail des travaux qu'il envisage d'effectuer deux (2) mois avant le commencement du chantier, prendre toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur et son (ou ses) sous-locataire(s) et l'indemniser le cas échéant du préjudice subi.
- 10.4.4 Il est expressément prévu que le Preneur n'assumera pas les travaux de sécurité, d'hygiène et/ou de mise en conformité avec toute réglementation et/ou législation actuelle et future de quelque nature que ce soit, notamment ceux prescrits et/ou imposés par les administrations compétentes (y compris les travaux de ravalement et de désamiantage) à moins qu'ils ne soient causés directement par l'activité du Preneur et/ou de son ou ses Sous Locataires.
- 10.4.5 Les parties à la Convention conviennent expressément que, les travaux de recherches de matériaux amiantés ou de contrôles quelconques liés à la présence d'amiante (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, contrôles périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits, surveillance d'empoussièrement dans l'atmosphère, travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, etc.) seront à la charge du Propriétaire qui s'y engage. Le Propriétaire s'engage notamment et si nécessaire, à faire établir par un contrôleur technique dûment habilité, dans les délais impartis par la loi, le dossier technique amiante prévu aux termes des dispositions des Articles R 1334-14 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique et à transmettre au Preneur, dans les meilleurs délais, la fiche récapitulative de ce même dossier.
- 10.4.6 S'il s'avère que l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites ou autres insectes xylophages, la mэрule ou susceptible de l'être au sens de L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, le Propriétaire s'engage à procéder aux investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages était révélée dans les Locaux, à prendre à sa charge les travaux à réaliser conformément à la réglementation applicable dans la zone géographique où se trouve l'Immeuble.
- 10.4.7 Le Propriétaire s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du Convention, la présence de termites ou autres insectes xylophages ou de la mэрule serait révélée dans l'Immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes dans les Locaux et à prendre en charge le coût desdits travaux. Le Propriétaire devra, dès lors qu'il aura été informé par le Preneur de la présence de termites ou d'autres insectes xylophages ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites ou autres

insectes xylophages, en avertir l'administration compétente, à moins que le Preneur n'ait déjà procédé à cette information.

- 10.4.8 Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant sa sortie, toutes réparations locatives à sa charge. Trois (3) mois avant l'expiration de la Convention, les parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer les éventuels travaux de remise en état incombant au Preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les parties après complet déménagement et avant remise des clés.

#### 10.5 **Planchers - Ascenseurs - Murs**

A peine de réparations à ses frais et de dommages intérêts, le Preneur ne devra pas faire supporter aux murs et aux planchers une charge supérieure à leur résistance. De même, il veillera à ne pas surcharger les ascenseurs (y compris monte-charges s'il en existe) et à ne pas dégrader les cabines.

#### 10.6 **Plaques et enseignes**

Le Preneur pourra apposer toutes plaques et enseignes lumineuses ou autres y inclus sans que cela ne soit limitatif, tout auvent et/ou bannière, en saillie ou non, sous réserve de l'obtention de toute autorisation nécessaire et dans le respect le cas échéant, du règlement de copropriété et de la loi sur la copropriété, à ses propres risques et périls, garantissant le Propriétaire contre tous recours nés de l'installation ou de la présence de ces plaques ou enseignes. Le Preneur supportera le coût de toute taxe ou redevance qui pourrait être due de ce fait.

Le Preneur s'oblige à procéder à la dépose de toutes plaques et enseignes en fin de jouissance et à faire procéder aux travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

#### 10.7 **Visite des lieux - Déménagement**

- 10.7.1 Sous réserve d'être prévenu au moins 48 heures à l'avance par écrit, sauf en cas d'urgence, le Preneur devra laisser pénétrer en tout temps, dans les Locaux, le Propriétaire, ses mandataires et entrepreneurs, pour visiter et s'assurer de l'état des Locaux et de l'Immeuble : de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du Preneur si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant de l'Article 10.3 ci-dessus et ce, un (1) mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'acté de réception restée sans effet, sauf urgence caractérisée, les parties renonçant à l'application de l'article 1144 du Code civil. Le Propriétaire, ses mandataires et entrepreneurs devront se conformer strictement aux consignes de sécurité édictées par le Preneur et à l'obligation de confidentialité stipulée à l'Article 3.3.

- 10.7.2 Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au Propriétaire de faire à l'administration fiscale les déclarations légales.

#### 10.8 **Prescriptions diverses**

Pour autant que de tels règlements existent, le Preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'Immeuble dont une copie est demeurée ci-annexée.

## 10.9 Responsabilité et recours

10.9.1 Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions contre le Propriétaire :

- (i) du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation, qui ne seraient pas la conséquence d'un fait ou d'une faute du Propriétaire ;
- (ii) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou criminel, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans l'Immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;
- (iii) pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait;
- (iv) en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

10.9.2 En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des Locaux, et notamment sans que cette énumération soit limitative, du chauffage, de la climatisation, de l'électricité, de l'eau, des ascenseurs et montes charges..., qui empêcherait ou gênerait l'exercice de leurs activités par le Preneur ou par son (ou ses) sous-locataire(s), et ce quelque en soit la cause, le Propriétaire s'engage à faire effectuer les réparations nécessaires ou à intervenir auprès des fournisseurs en vue du rétablissement des services concernés dans les 48 H de la demande qui lui en sera faite pas le Preneur par tout moyen.

10.9.3 A défaut il sera redevable envers le Preneur d'une pénalité égale à 1/1000<sup>ème</sup> de la redevance annuelle hors taxes et hors charges par jour calendaire de retard.

## 10.10 Hygiène et Sécurité

10.10.1 Le Preneur s'engage à respecter et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs toutes les règles et consignes relatives à la prévention, l'hygiène et la sécurité concernant les Locaux et/ou l'Immeuble y compris celles qui pourraient résulter de toute instruction écrite du Gérant de l'Immeuble et/ou du Propriétaire et/ou de toute administration.

10.10.2 Pour le cas où le Propriétaire ferait intervenir une entreprise extérieure dans les Locaux et/ou dans les parties communes accessibles au Preneur, le Propriétaire communiquera au Preneur, avant toute intervention, les coordonnées de ou des entreprises intervenantes afin que le Preneur puisse déterminer, en concertation avec ces entreprises et le Propriétaire, les mesures de prévention et, s'il y a lieu, le plan de prévention.

#### 10.11 Installation classées

En cas d'exploitation par le Preneur d'une installation classée pour la protection de l'environnement dans les Locaux, le Preneur s'engage à respecter la réglementation applicable à ces installations afin que le Propriétaire ne puisse être recherché ou inquiété de ce chef.

A la fin de la Convention, le Preneur procédera au démantèlement de ces installations et effectuera ou fera effectuer par son (ou ses) sous-locataire(s) toutes les démarches consécutives à la cessation de l'activité classée dans les Locaux auprès de l'administration.

#### 10.12 Assurances

10.12.1 Le Propriétaire s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :

(a) l'Immeuble y compris tous immeubles par destination ou accession et tous agencements, équipements des parties communes et installations communes, contre les risques notamment suivants, sans que cette énumération soit limitative :

- Incendie et foudre ;
- Toutes explosions ;
- Dommages électriques ;
- Chute d'aéronefs et objets aériens ;
- Choc de véhicules appartenant à un tiers ;
- Ouragans, cyclones, tornades, tempêtes ;
- Fumée ;
- Grèves, émeutes et mouvements populaires ;
- Vandalisme et actes de malveillance ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de glaces ;
- Recours voisins et tiers .

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de redevances pour une durée qui ne saurait excéder deux (2) années et les honoraires d'experts.

(b) sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs causés à des tiers, en ce compris le ou les

sous-locataire(s) du fait de l'Immeuble dont il est propriétaire et de sa location, de son activité d'administration et de gestion de l'Immeuble et des activités des personnels chargés de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble.

- 10.12.2 Le Preneur s'engage à assurer auprès de compagnies notoirement solvables son mobilier, matériel et plus généralement tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, les pertes financières consécutives ainsi que sa responsabilité civile à l'égard des tiers.
- 10.12.3 Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Propriétaire et ses assureurs, le cas de malveillance excepté. A titre de réciprocité, le Propriétaire et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté
- 10.12.4 Dans le cas où en raison des marchandises et biens détenus par le Preneur ou son ou ses sous -locataire(s), de leur valeur, ou des modalités d'exploitation de son ou ses sous-locataire(s), les primes dues au titres des assurances souscrites par le Propriétaire devraient subir une majoration spécifique, le Preneur s'engage à rembourser au Propriétaire le montant de la majoration correspondante des primes dont il serait redevable, dans la limite de 5% du montant de la prime du Propriétaire.
- 10.12.5 Le Preneur s'oblige à informer le Propriétaire de tout sinistre dans les quatre (4) jours ouvrés de sa découverte et prendra les mesures nécessaires pour en réduire l'importance autant que faire se peut.

#### 10.13 **Transfert de propriété de l'Immeuble**

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, la convention se poursuivra entre le Preneur et l'ayant droit du Propriétaire.

#### 11. **TOLERANCES**

Toute tolérance au sujet des conditions de la Convention, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme modification ou suppression de ces conditions, le Propriétaire pouvant toujours y mettre fin sans aucune formalité ni préavis.

#### 12. **CLAUSE DE RESILIATION DE PLEIN DROIT**

A défaut de paiement à son échéance exacte de tout ou partie (i) d'un seul terme de redevance, (ii) des charges et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci, et un (1) mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la Convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice, sans préjudice de

tous dépens et dommages et intérêts que le Propriétaire pourrait réclamer au Preneur et nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire compétent, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel et sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

**13. FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE**

- 13.1 Chacune des parties conservera à sa charge les frais, droits et honoraires de la Convention qu'elle aura exposés, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.
- 13.2 Les frais d'enregistrement seront à la charge de celle des parties qui souhaiterait faire procéder à cette formalité.
- 13.3 Pour l'exécution des présentes, et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires, ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée à l'article 10 des Conditions Particulières et le Propriétaire à son siège social.

**14. ETENDUE DES PRESENTES –NULLITE D'UNE CLAUSE DU CONVENTION**

- 14.1 Il est expressément convenu que les présentes seules entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les parties à ce jour.
- 14.2 Les parties conviennent que la nullité de l'une quelconque des stipulations de la Convention n'emportera pas nullité de l'intégralité de la Convention et les parties s'engagent si une telle nullité venait à être soulevée à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

## TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. IDENTITE DES PARTIES

#### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Terre d'Émeraude Communauté,

Représentée par Philippe PROST, son président en exercice dûment habilité(e) par résolution du Conseil communautaire en date du 4 septembre 2020.

(Ci-après dénommée le « **Propriétaire** »),

#### D'UNE PART,

#### ET

**LA POSTE**, société anonyme au capital de 5 364 851 364 d'euros dont le siège se trouve à Paris 15, rue du Colonel Pierre AVIA, n°9 immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 356 000 000,

Représentée par son Président, la Société Anonyme POSTE IMMO au capital de 1 471 158 000 euros, dont le Siège Social est à Paris (75014), 111 boulevard Brune, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 428 579 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, elle-même représentée par Monsieur Rémi FEREDJ, son Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Elle-même représentée par Madame Chantal LEGER, Directeur Régional de la Direction Régionale EST, en vertu d'une délégation de signature à effet du 18 juin 2021 dont une copie demeure annexée (ANNEXE 02).

(Ci-après dénommée le « **Preneur** »),

#### D'AUTRE PART

### 2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX LOUES

(G) Les Locaux sont situés dans un immeuble sis 3 Place du Colonel VARROZ à ORGELET (39270) d'une surface d'environ 85 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée le tout conformément aux plans ci-annexés (Annexe 03) et tels que délimités en vert sur lesdits plans, que le Preneur déclare parfaitement connaître pour les avoir vus et visités aux fins de la Convention.

2.1 Pour l'application des présentes, la « surface utile » s'entend de la Surface de Plancher telle que définie par les articles L 112-1 et R112-2 du code de l'urbanisme, ainsi que par la circulaire du 3 février 2012, déduction faite de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, autocommutateurs, etc...), des circulations

verticales et des gaines (gainnes techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charge) et de l'emprise des. A l'inverse, la Surface Utile comprend les circulations horizontales (sas de sécurité, halls, couloirs...) et tous locaux annexes (stockage, locaux informatiques, salles de réunion, espace photocopieurs...).

### 3. **DATE DE PRISE D'EFFET ET FIN DE LA CONVENTION**

La présente convention commencera à courir le jour de l'acquisition des locaux (date de l'attestation notariale), pour se terminer sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, à la date de libération des Locaux par le Preneur vides de tous meubles et objets et après remise des clefs au Propriétaire. En effet, afin de permettre le déménagement et la réinstallation du Preneur dans les locaux 3 Place du Colonel VARROZ à Orgelet, il est convenu entre les parties que le Preneur disposera d'un délai d'un mois pour libérer les locaux. Ce délai commencera à courir à compter de la remise à disposition des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril en date du [ ] numéro [ ]. Il faut entendre par remise à disposition : (i) que les dits locaux ne fassent plus l'objet [ ], (ii) que tous les travaux soient terminés et les locaux exploitables conformément aux réglementations d'urbanisme, administrative et du travail.

Il est toutefois rappelé que conformément à l'article 4.3 des conditions générales, le Preneur seul pourra mettre fin à la présente Convention à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un quelconque motif, à condition d'en prévenir le Propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum deux mois à l'avance.

### 4. **DESTINATION**

Les Locaux sont à usage exclusif de locaux commerciaux pour l'exercice des activités du Groupe La Poste telles que définies par la Loi n° 90-568 du 2 juillet 1990, et le décret n° 90-1214 du 29 décembre 1990 et celles qui lui seront conférées par toutes dispositions législatives ou réglementaires ultérieures.

### 5. **REDEVANCE**

La redevance annuelle est de 7 031,77 € (sept mille trente et un euros et soixante-dix-sept euros)

Ce loyer n'est pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer. En tant que de besoin, le Bailleur déclare avoir exercé l'option prévue par l'article 260-2° du Code général des impôts ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Le loyer est payable trimestriellement à terme à échoir.

### 6. **INDEXATION**

Sans objet

## 7. CHARGES

7.1 Le Preneur remboursera au Propriétaire les charges et dépenses de toute nature incombant au Propriétaire, afférentes aux Locaux, à l'exception :

- d'une part, de tous impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Locaux dont le Propriétaire est le redevable légal et notamment l'impôt foncier, ainsi que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, de stockage et les surfaces de stationnement en Ile de France ;
- d'autre part, les primes d'assurances telles que visées à l'Article 10.12.1 des conditions générales, ainsi que les honoraires du Gérant de l'Immeuble.

7.2 La quote-part des charges afférente aux Locaux correspond au prorata de la surface utile totale des Locaux par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

7.3 Les charges et dépenses visées à l'Article 8.1 des conditions générales et 7.2 ci-dessus seront acquittées de la façon suivante :

7.3.1 Le Preneur versera chaque trimestre civil, en même temps que la redevance, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant ; pour la première année le montant de cette provision est fixé à 0 (zéro) euro. Le budget provisionnel de charges et le montant de la provision pour charges pour chaque année sera communiqué au Preneur par le Propriétaire ou le Gérant de l'Immeuble.

7.3.2 Lors de l'entrée en vigueur de la Convention, le Preneur versera une quote-part de cette provision calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre civil en cours.

7.3.3 Le montant total ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins, chaque année en fonction des dépenses réelles engagées et incombant au Propriétaire.

7.3.4 Le Propriétaire établira chaque année, au plus tard trois (3) mois à compter de l'arrêté des comptes de l'Immeuble, un décompte définitif des charges réelles de l'exercice, ventilées par nature. L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai d'un (1) mois au plus tard de la présentation de cet état et de la facture correspondante. Dans l'hypothèse d'un crédit de charges, celui-ci s'imputera sur la première provision sur charge exigible suivante

Sitôt le montant de la régularisation de charges exigible, et sous réserve de l'envoi d'un avis d'échéance au moins un (1) mois à l'avance, le montant de la régularisation de charges sera payé par le Preneur par virement bancaire sur le compte du Propriétaire

7.3.5 Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Propriétaire ou du Gérant de l'Immeuble, aux horaires de bureaux, des comptes et factures de l'exercice écoulé et toutes autres informations et documents lui permettant de vérifier le montant des charges et leur répartition entre les différents occupants de l'Immeuble.

## 8 INFORMATION CONCERNANT LES RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES

### 8.1 Etat des risques naturels et pollutions (ERP)

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Les lieux loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le bailleur a établi, au vu des informations transmises par la Préfecture, un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du \_\_\_\_\_.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques, établi moins de six mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral sont demeurés joints et annexés aux présentes.

De cet état, il résulte que l'immeuble est situé dans le plan de prévention <>.

En outre, le bailleur étant tenu d'informer, en application de l'article L.125-5-IV du Code de l'environnement, par écrit le locataire de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des précédentes dispositions, il est ici indiqué que

- les biens n'ont fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique.

OU QUE

- les biens ont fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique ainsi que cela ressort des pièces justificatives qui demeurent ci-après annexées.

## VARIANTE

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

Ainsi que cela ressort des pièces annexées, les lieux loués ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement.

## **8.2           Diagnostics techniques**

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique, il a fait établir un dossier technique amiante au titre de l'immeuble, qu'il tient à sa disposition. Il remet en annexe du présent bail une fiche récapitulative du dossier technique amiante ce dont le Preneur lui donne acte.

Le Bailleur, interdit au Preneur d'effectuer ou de faire effectuer quelques travaux que ce soit, même non soumis à autorisation en vertu du présent bail, sans en avoir pris ou fait prendre connaissance par les entreprises du dossier technique amiante prévu par l'article R. 1334-22 ou l'article R. 1334-28 du Code de la santé publique.

Il est rappelé que le propriétaire Bailleur a l'obligation, conformément à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, d'annexer au contrat de location le Diagnostic de Performance Energétique prévu par l'article L. 134-1 du même code.

Un diagnostic établi par le Cabinet \_\_\_\_\_ est demeuré annexé aux présentes.

## **9               ELECTION DE DOMICILE ET ADRESSE DE FACTURATION**

9.1    Le preneur élit domicile à LA POSTE – POSTE IMMO 14 RUE GAMBETTA BP 96427 25019 BESANCON CEDEX

9.2    Les factures de redevances et charges seront libellées au nom de LA POSTE et adressées pour facturation à LA POSTE – POSTE IMMO 14 RUE GAMBETTA BP 96427 25019 BESANCON CEDEX. Elles devront obligatoirement mentionner le code immeuble suivant 393971.

## 10 RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

La Convention est constituée des pièces contractuelles suivantes : l'Exposé Préalable, les Conditions Générales, les Conditions Particulières, ainsi que les annexes ci-après :

**Annexe n°01** : Pouvoir du Propriétaire

**Annexe n°02** : Pouvoir du Preneur

**Annexe n°03** : Plan indiquant les Locaux

**Annexe n°04** : Descriptif et plans des travaux d'aménagement du Preneur – sans objet

**Annexe n°05** : Références du compte bancaire sur lequel les règlements doivent intervenir

**Annexe n°06** : Règlement intérieur de l'Immeuble] sans objet

**Annexe n°07** : Règlement de copropriété et état descriptif de division] sans objet

**Annexe n°08** : Etat des risques naturels et pollution

**Annexe n°09** : Diagnostic de performance énergétique

**Annexe n°10** : Dossier amiante

**Annexe n°11** : Etat des lieux

FAIT A [●]

LE [●] 20[●]

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, remis à chacune des Parties qui le reconnaissent

---

Le Propriétaire

[●]

---

Le Preneur

La Poste