

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

En application de l'article L145-5-1 du Code de commerce, les parties exposent le motif justifiant du caractère précaire de l'occupation et de convention :

En conséquence, compte tenu des circonstances particulières indiquées ci-dessus, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux tel que défini par les articles L145-1 et R145-1 et suivants du Code de commerce.

## IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le propriétaire met à la disposition de l'occupant, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

## SITUATION ET DÉSIGNATION

**localisation du logement** [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.] :

**désignation :**

Tels que lesdits biens existent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, l'Occupant déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

## DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Elle pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant, si les circonstances ayant justifié sa conclusion le permettent, un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de :

Qui commencera à courir le : , pour se terminer le :

Elle se poursuivra ensuite aux mêmes clauses et conditions pour une durée indéterminée, tant que l'une ou l'autre des parties n'y aura pas mis fin dans les conditions indiquées ci-dessous dans la rubrique « Fin de l'occupation ».

## DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens présentement loués devront être utilisés exclusivement à usage de :

Aucune autre activité, même connexe ou complémentaire ne pourra être exploitée dans les lieux objet de la présente convention.

## ÉTAT DES LIEUX

L'Occupant devra prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit ; il devra les entretenir et les rendre en fin de location en état de réparations locatives, et conformes au plan primitif ou à la désignation ou à l'état des lieux.

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

L'occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du propriétaire.

Un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par l'Occupant et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint à la convention d'occupation.

## ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

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

Par conséquent, l'Occupant devra entretenir pendant tout le cours de la convention les lieux en bon état de réparations et d'entretien, y compris les peintures, fermetures, plomberies. Seront également exclusivement à sa charge toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours de la convention aux devantures, glaces ou rideaux de fermeture. Il fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état, de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de la clientèle. A l'expiration de la convention d'occupation précaire, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigences administratives, il serait entièrement à la charge de l'occupant, sans recours contre le Propriétaire. L'Occupant fera son affaire personnelle, de façon que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du Propriétaire de toute action en dommages et intérêts de la part de tiers ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux, et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Propriétaire ou son mandataire de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toute dégradation et détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Propriétaire.

## **AMÉLIORATIONS**

L'Occupant supportera la charge de toutes les transformations, réparations ou améliorations de toutes natures, nécessitées par l'exercice, dans les conditions légales, de son activité, que ces travaux soient décidés par lui ou imposés par une législation quelconque ou toute autorité, notamment administrative ou professionnelle, le tout de manière à ce que le Propriétaire n'ait à subir aucune conséquence quelle qu'elle soit et notamment financière de ce chef. Il s'en suit que l'Occupant ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte exiger de la part du Propriétaire aucun travaux quels qu'ils soient, ni aucune indemnité, pour la mise en conformité des locaux avec les prescriptions impératives régissant son activité.

Il ne pourra faire dans les lieux, sans l'autorisation expresse et par écrit du Propriétaire, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Les travaux de transformations ou d'améliorations qui seront faits par l'Occupant ne donneront lieu à son profit à aucune indemnité, à moins que le Propriétaire ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'occupant, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux. En toute hypothèse, l'Occupant ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporés aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie à laquelle ils sont attachés.

## **OCCUPATION - JOUISSANCE**

L'Occupant devra jouir des biens en bon père de famille suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs, et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, et règlements sanitaires de voiries, d'hygiène, de salubrité et de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Propriétaire ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

## **CESSION**

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

## **CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES**

L'Occupant paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa taxe professionnelle, et autres taxes de toutes natures, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles l'occupant sont ou pourront être assujettis.

Il supportera les charges de toute nature de l'immeuble, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au Propriétaire les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet. Il remboursera en outre la taxe foncière au Propriétaire.

## **ASSURANCES**

L'Occupant sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, les risques professionnels de l'exercice de son activité, ses objets mobiliers, matériels et marchandises, les recours des voisins et des tiers, le dégât des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous les risques quelconques. L'Occupant garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et son occupation des lieux. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la convention précaire, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du Propriétaire. Si l'activité effectivement exercée dans les lieux, par l'Occupant, entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'Occupant devrait rembourser aux intéressés le montant des primes supplémentaires.

## **VISITE DES LIEUX**

L'Occupant devra laisser le Propriétaire, son architecte, tous les entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Propriétaire le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Propriétaire un mois avant le terme de la présente convention ou à compter de la réception du préavis, si la convention est à durée indéterminée, de 13 heures à 17 heures les jours ouvrables. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Propriétaire pendant la même période.

Il devra les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble.

## INDEMNITE D'OCCUPATION

la présente convention d'occupation est consentie et acceptée, moyennant une indemnité d'occupation mensuelle de (en lettres et en chiffres, Euros hors taxes) :

payable d'avance le premier jour de chaque : [ ] et pour la première fois le 1<sup>er</sup> : [ ]

• L'indemnité d'occupation est assujettie à la TVA à la charge de l'Occupant :  Oui /  Non

Il est également convenu entre les parties que : tous les paiements auront lieu au domicile du Propriétaire, ou dans les bureaux de son mandataire et ne seront valablement effectués qu'en moyens légaux de paiement ; à défaut de paiement de toute somme due huit jours après son échéance, l'Occupant devra payer en sus dix pour cent du montant de la somme due, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

• En cas de changement du taux de T.V.A. en cours d'occupation, le nouveau taux sera substitué purement et simplement à l'ancien, de manière à ce qu'il ne résulte pas de diminution de l'indemnité pour le Propriétaire.

## DÉPÔT DE GARANTIE

L'Occupant verse au Propriétaire ou à son représentant la somme de (en Euros) :

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts (si elle est inférieure ou égale à deux termes d'indemnité d'occupation), ni imputable sur les derniers mois d'occupation, et sera restituée à l'occupation au terme de la présente convention, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par l'occupant au propriétaire ou dont l'Occupant pourrait être rendu responsable à quelque titre que ce soit.

## FRAIS ET HONORAIRES DE LA CONVENTION

A la charge : [ ]

Négociation H.T. [ ]

Rédaction de la convention H.T. [ ]

Constat d'état des lieux H.T. [ ]

TOTAL H.T. [ ]

T.V.A. [ ]

TOTAL T.T.C. [ ]

## RÉSILIATION ET CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Chaque clause du présent contrat est une condition déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté. A défaut de paiement d'un seul terme de l'indemnité à son échéance ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses de la présente convention, et après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de huit jours, la présente convention sera résiliée de plein droit, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire. Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au Propriétaire sans préjudice de tous dommages-intérêts. 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.

## FIN DE L'OCCUPATION

Lorsqu'il aura reçu une sommation de quitter les lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, comme au cas de résiliation anticipée ou à terme de la présente convention, si celle-ci est à durée indéterminée, l'occupant devra libérer l'immeuble, objet des présentes, après avoir restitué les clefs, à la date indiquée dans cette sommation, ou à la date d'effet de la résiliation, si la convention est à durée

déterminée, faute de quoi il serait redevable d'une astreinte fixée à [ ] euros par jour de retard.

Dans le cas où l'Occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire compétent.