

Pôle Paysages Urbains  
Département Architecture & Patrimoine  
Direction de l'Immobilier  
Service Administration de l'Immobilier  
Bureau administratif du patrimoine  
☎ 04.13.60.51.98

Référence : 22-0249/TM

Avignon, le 08 novembre 2022

**DECISION DU MAIRE**

Le Maire de la Ville d'AVIGNON,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22, 5<sup>ème</sup> alinéa,  
Vu la délibération N° 5 du 4 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil Municipal au Maire,  
Vu l'arrêté municipal du 19 août 2020 portant délégation de fonction de Madame le Maire à Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, signataire de la présente décision,  
Vu le budget de la Commune,

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Par convention enregistrée sous le N° CTR22110003, **la Ville d'AVIGNON** prend en location auprès de la **Société ERILIA**, SA au capital de 4 497 987 € dont le siège social est sis 72 bis, rue Perrin Solliers – 13006 MARSEILLE, représentée par son Responsable du Service Gestion Locative en exercice qui déclare avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes et atteste que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts, des locaux situés **106 rue Carreterie – 84000 AVIGNON**, d'une superficie de **70,93 m<sup>2</sup>** pour y installer la **Maison des Projets**.

Cette attribution prendra effet à compter du **1<sup>er</sup> novembre 2022**.

**ARTICLE 2** : Cette mise à disposition est consentie moyennant un loyer de **709,30 €** hors charges.

**ARTICLE 3** : Cette dépense sera imputée sur les crédits inscrits au budget au 6132-0201.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera exécutoire à compter de la date d'enregistrement de son dépôt en Préfecture et de sa publication ou de sa notification au tiers intéressé. Elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de NIMES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de la notification du document contractuel. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 5** : Monsieur le Directeur Général des Services, et Monsieur le Trésorier Principal des finances de la Ville d'AVIGNON, seront chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

Pour le Maire et par délégation,  
Le Conseiller Municipal,  
Joël PEYRE





## CONVENTION D'OCCUPATION

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

#### La Société ERILIA

SA au capital de 4.497.987 euros

Dont le siège social est sis 72 bis, rue Perrin Solliers - 13006 Marseille

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 058 811 670

Représentée par son Responsable du Service Gestion Locative en exercice qui déclare avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes et atteste que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

Ci-après dénommée « le Bailleur ».

D'UNE PART,

### ET

La Commune d'Avignon, demeurant place de l'Horloge, 84000 AVIGNON, immatriculée au répertoire des entreprises et établissements de l'INSEE sous le numéro 218 400 075 00014, agissant en sa qualité de Collectivité territoriale et représentée par Madame Cécile HELLE, Maire agissant ès-qualités, en vertu de la décision n°22-0249 en date du - 8 NOV. 2022, elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020.

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « le Locataire »

D'AUTRE PART,

### Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur déclare être propriétaire d'un local ci-après désigné (cf. tableau des conditions particulières en page 2), faisant l'objet de la présente convention. Les Locaux sont mis à disposition de la commune dans le cadre de sa mission de service public.

### Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à convention à loyer au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

**CONDITIONS PARTICULIERES :**

Programme :	LUCHET	Étage : RDC	Superficie : environ 70.93 m <sup>2</sup>
Référence :	E12680003C		
Adresse :	106 rue Carreterie 84000 Avignon		
Date de prise d'effet de la convention et de première facturation :	1 <sup>er</sup> novembre 2022		
Loyer mensuel Hors Charges :	709.30€	Provision mensuelle taxe foncière :	150.00€
TVA :	141.86€	Dépôt de garantie :	1 418.60€
Indice des loyers des activités tertiaires :	122.65	Trimestre de Référence :	2022 / T2
Objet de la convention :	Maison des Projets		

**CLAUSES PARTICULIERES :**

Le preneur déclare accepter que les aménagements et travaux nécessaires à la bonne exécution de l'objet de la convention soient pleinement à sa charge, il déclare par conséquent qu'il en fera son affaire personnelle et décharge le bailleur de toute responsabilité sur ces points. Aucune demande concernant ces points ne saurait par conséquent être prise en compte par le Bailleur. La Bailleur tient à rappeler l'obligation du Preneur de réaliser tous les travaux en adéquation avec les normes de sécurité (cf. sous article 5.2 du présent contrat).

Le preneur désigné comme exploitant s'engage à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du local, ainsi que les aménagements éventuels conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux prescriptions édictées par la Préfecture (service incendie, commission de sécurité) et à toute réglementation permettant l'exploitation du local loué.

Concernant les normes ERP, le bailleur se conformera à l'agenda d'accessibilité programmé approuvé par la Préfecture.

Pendant toute la durée du présent contrat, le preneur s'engage à nettoyer les abords du local et à ce que toute personne qui serait amenée à fréquenter le local objet des présentes ne crée aucune nuisance aux occupants et visiteurs de la résidence.

Le preneur s'engage par ailleurs à ce que les véhicules de toute personne qui serait amenée à fréquenter le local objet des présentes y compris dans le cadre des livraisons de marchandises, n'entravent à aucun moment la libre circulation des personnes et véhicules aux abords du local.

Le preneur s'engage à fournir au bailleur, avant le début de son activité, un projet d'aménagement du local et pose de signalétique en façade et/ou vitrine (devis travaux & croquis aménagement) qui devront être visés et expressément validés par le service technique de la société ERILIA avant installation.

## ARTICLE 1 - Désignation

Les locaux loués (ci-après désigné « les Locaux ») dépendent d'un immeuble collectif sis (cf. tableau des conditions particulières en page 2) et comprennent un local principal situé (cf. tableau des conditions particulières en page 2).

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état le jour de l'entrée en jouissance. De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

## ARTICLE 2 - Durée

La convention est consentie et acceptée pour une durée de 6 années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir de la date de prise d'effet du contrat (cf. tableau des conditions particulières en page 2). La présente convention pourra être résiliée par le preneur à tout moment avec un préavis de six mois. A défaut, la convention se renouvellera par tacite reconduction pour une période identique. Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci, par lettre recommandée avec AR ou par acte extra judiciaire en respectant un délai de 6 mois. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, la convention se poursuivra pour une nouvelle période de six ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Les parties conviennent par ailleurs que la convention ne pourra se renouveler qu'une seule fois, par conséquent, la durée de cette convention ne pourra excéder une période de 12 ans à compter de la date de prise d'effet (cf. tableau des conditions particulières en page 2). Dans le cas où le Preneur se maintiendrait dans les lieux une fois ce délai dépassé, il sera redevable d'une indemnité d'occupation qui sera calculée sur la base du dernier loyer quittancé multiplié par deux. Cela ne représentera en aucun cas l'acceptation du Bailleur au maintien dans les lieux ni une acceptation tacite quant renouvellement du contrat.

## ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Le Preneur pourra exercer au sein des locaux l'activité précisée dans le tableau des conditions particulières en page 2 à la mention « objet de la convention ».

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur s'engage, en raison des éventuelles nuisances pouvant être causées au voisinage, à ne pas ouvrir ni exercer son activité aux jours et horaires suivants : (cf. Liste des Clauses particulières en page 2).

## ARTICLE 4 - . Diagnostics techniques

### 4.1. Amiante : Repérages et Diagnostic

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenue à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera communiqué, en outre, aux personnes visées au 2° et 3° de l'article R 1334-29-4, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-4 du Code de la publique, Bailleur déclare qu'a également été réalisé un repérage matériaux et produit des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situé les locaux et qu'un Dossier Techniques Amiante (DTA) a été constitué. Conformément aux dispositions de l'article R1134 -29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative est communiquée au Locataire ; ce que celui-ci reconnaît et le DAT est tenu à la disposition des occupants de l'Immeuble sur demande préalable formulée auprès du

Bailleur. Il sera également communiqué aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

#### 4.2 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Les biens et droits immobiliers objets de la présente convention entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par « Nom du professionnel ayant établi le diagnostic » expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

#### 4.3 - Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets de la présente convention est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « et/ou un plan des risques technologique », selon état joint à la présente convention.

S'il y a eu sinistre le Bailleur doit en indiquer la date, et apporter des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué. Il doit également faire connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis ce sinistre en cas de survenance d'un événement similaire.

### ARTICLE 5 - Charges et conditions

La convention est respectivement consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

#### 5.1 - Etat des lieux

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion de la présente convention, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé à la convention.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres, et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur.

De la même manière, en cas de cession du droit à la convention, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur, le Cessionnaire et le Bailleur.

L'ensemble des dégradations figurant sur cet état des lieux devront faire l'objet de réparations dans le mois suivant l'établissement de l'état des lieux. Un second état des lieux sera alors dressé constatant le parfait état du local.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours de la convention ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## 5.2 - Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux - améliorations

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, à la vétusté, à un cas de force majeure ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, incombe, dans leur intégralité, au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation et l'accessibilité du local, ainsi que les aménagements éventuels conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux prescriptions édictées par la Préfecture (service incendie, commission de sécurité et norme ERP) et à toute réglementation permettant l'exploitation et l'accessibilité du local loué, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ni nuisances (sonore, fumée, vapeur, poussières, vibrations, chaleur...) ne soit causé au bailleur et/ou aux occupants de la résidence.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation préalable expresse du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Le preneur s'engage à nettoyer les abords du local et à ramasser les emballages jetés par ses clients.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Il est précisé que les dépenses visées ci-dessus, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

## Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

### Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant notamment sur :
  - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
  - les menuiseries intérieures et extérieures,
  - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
  - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
  - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
  - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
  - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
  - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
  - la piscine, les terrains de sport,
  - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
  - les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
  - les revêtements des murs, plafonds et sols,
  - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords,
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement, en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et l'Immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

#### Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements :
  - présentant un vice de construction,
  - détériorés ou détruits par son propre fait.
  
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
  
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

#### 5-3. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le preneur déclare avoir été informé des travaux réalisés par le bailleur au cours des trois dernières années précédant la signature du contrat, ainsi que les travaux prévus par le bailleur dans les trois années suivant la signature du contrat.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de convention, selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur. Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires en cours de convention, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur. En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

#### 5-4. Travaux et améliorations

##### 5.4.1 Travaux effectués par Le Bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations, constructions nouvelles et de façon générale, tous travaux qui pourront être exécutés dans les lieux loués, l'immeuble dans lequel ils sont situés, dans un immeuble voisin ou sur la voie publique, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité, diminution de loyer ou suspension du paiement du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours.

Le Preneur ne pourra également demander aucune indemnité, aucune diminution de loyer, ni aucune suspension du paiement du loyer en cas suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de chauffage.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Si dans les locaux loués existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc... qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

##### 5.4.2 Travaux effectués par Le Preneur

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle ou changement de distribution sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de convention la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de convention », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

#### 5-5. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de convention, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, 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 lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.



## 5-6. Impôts - Taxes - Taxes et Charges

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de convention.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il remboursera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés aux activités du Preneur, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux.

Au surplus, le Preneur remboursera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur, et notamment le Preneur remboursera l'impôt foncier et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur rembourserait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

## 5-7. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer, à chaque terme convenu, les sommes prévues dans le tableau des conditions particulières à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant :

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cette provision a été fixée en considération des impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des deux dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours de la convention, le Bailleur informera le Preneur nouveaux postes de charges, impôts, taxes et redevances qui lui seraient imputables.

#### 5-8. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement et paisiblement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance ; cette obligation s'analysant en une obligation de résultat.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Les autorisations de travaux qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.



Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions de la convention.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

#### 5-9. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations de la présente convention.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate de la convention, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

#### 5-10. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux, le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours contre le Bailleur.

#### 5-11. Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, la convention est déclarée indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Toutes les modifications de la convention ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé.

En cas de co-preneurs par l'effet de la convention, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement ses locaux et à les occuper personnellement, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance, la sous-location du local, la cession directe du droit à la convention, est interdite.

La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

Dans le cas d'une sous-location autorisée par le bailleur, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions de la présente convention. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions de la convention.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir de la présente convention.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations de la convention.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les 30 jours suivants sa signature.

En outre, il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que la convention ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et de la convention conventionnellement stipulée.

#### *Fusion - Scission - Apport - TUP*

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle la convention a été consentie dans tous les droits et obligations découlant de cette convention.

#### *Cession*

Le Preneur ne pourra céder son droit de la présente convention sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Aucune cession ou transfert de quelque nature que ce soit ne pourra intervenir si le Preneur est débiteur de sommes de quelque nature que ce soit envers le Bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions de la convention et ce pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession.

Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou par acte d'avocat, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.



Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut 60 jours avant la date de réalisation de la cession.

Le Bailleur disposera d'un délai de 45 jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues.

Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte tel qu'indiqué ci-dessus.

#### 5-12. Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer à bref délai à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux.

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée de la convention et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

#### 5-13. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos en avertissant le preneur au minimum 24h à l'avance.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de convention ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

#### 5-14. Destruction totale ou partielle des locaux et expropriation

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, la convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, la convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

#### 5-15. Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des devis d'entreprises, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

#### ARTICLE 6 - Loyer

La convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de (cf. tableau des conditions particulières en page 2) euros. Le loyer est payable mensuellement d'avance, le premier jour de chaque période, étant précisé que le premier terme sera payable à la date d'entrée dans les lieux.

En tout état de cause, en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

#### ARTICLE 7 - Révision du loyer

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué à l'issue de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence cet indice tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est celui figurant dans le tableau des conditions particulières en page, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

En cas de renouvellement de la convention, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative.



## ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de (cf. tableau des conditions particulières en page 2) euros hors taxes. Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement.

Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la convention, notamment, après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie pourra être réajusté en proportion de cette augmentation. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie. De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation de la convention par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## ARTICLE 9 - Résiliation

A défaut de production des justificatifs de ces quittancements d'assurance, de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention, du règlement intérieur y annexé ou du règlement de copropriété ou du cahier des charges, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Et dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

## ARTICLE 10 - Déclarations

Le Preneur déclare :

- qu'il a pu négocier librement les conditions de la présente convention
- que son consentement est donné à l'issue de pourparlers précontractuels équilibrés et menés de bonne foi ;
- qu'il a interrogé le Bailleur sur toutes les informations déterminantes de son consentement et qu'il a reçu tous les éléments de réponse souhaités ;
- qu'il a conscience de ce que des changements peuvent intervenir autour des locaux objets des présentes (notamment émeutes, attentats, modification de l'environnement commercial, arrivée de concurrents) et qu'il accepte d'en assumer les risques ; il déclare ainsi renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières. Cette renonciation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours de la convention et lors de son ou ses renouvellement(s).



### ARTICLE 11 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

### ARTICLE 12 - Traitement des données à caractère personnel

Les données du Preneur sont traitées par les services gestionnaires d'ERILIA, ses sous-traitants et partenaires institutionnels ainsi que des tiers habilités par la loi tels que Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). Les données sont conservées jusqu'à 5 ans à compter de la fin de la convention ou jusqu'à 3 ans à compter du recouvrement des sommes dues ou décision de justice concernant le recouvrement de sommes dues ayant force de chose jugée, le cas échéant. Certaines données peuvent être conservées davantage conformément aux obligations légales (notamment 10 ans en matière fiscale). Chaque personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement et d'effacement dans les conditions prévues dans le règlement 2016/679 du 27 avril 2016. Les personnes concernées disposent également du droit de définir des directives relatives au sort de leurs données à caractère personnel en cas de décès en application de la Loi pour une République numérique n°2016-1321 du 7 octobre 2016. Ces droits peuvent être exercés en s'adressant au délégué à la protection des données d'ERILIA par email à dpo@erilia.fr ou par courrier à destination du délégué à la protection des données au 72 bis, rue Perrin Solliers - 13006 Marseille, en accompagnant la demande de toute information permettant d'attester de l'identité du demandeur.

Chaque personne concernée dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle relativement aux traitements de données mis en œuvre tel qu'indiqué précédemment ainsi qu'à l'exercice de ses droits s'y rattachant. En France, il s'agit de la CNIL.

### ARTICLE 13 - Élection de domicile et attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.  
Tous les litiges liés au présent relèveront de la compétence du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Avignon

En autant d'exemplaires que de droit

Le

Le Bailleur	Le Preneur
<p data-bbox="379 1572 497 1601">F. Cisilotto</p> <p data-bbox="245 1688 459 1742">Le Responsable du Service Gestion locative</p>  <p data-bbox="277 1841 427 1870"><b>F. CISILOTTO</b></p> <p data-bbox="236 1930 641 1960">Le Responsable du Service Gestion Locative</p>	<p data-bbox="833 1572 1114 1662">lu et approuvé Pour le Maire</p> <p data-bbox="810 1662 976 1697">Le Maire</p> <p data-bbox="858 1697 976 1765">Joël PEYRE</p>  <p data-bbox="801 1930 1465 1960">Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »</p>

Pôle Paysages Urbains  
Département Architecture & Patrimoine  
Direction de l'Immobilier  
Service Administration de l'Immobilier  
Bureau administratif du patrimoine  
☎ 04.13.60.51.98

Référence : 22-0247/TM

Avignon, le 08 novembre 2022

**DECISION DU MAIRE**

Le Maire de la Ville d'AVIGNON,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-22, 5<sup>ème</sup> alinéa,  
Vu la délibération N° 5 du 4 juillet 2020 portant délégation d'attribution du Conseil Municipal au Maire,  
Vu l'arrêté municipal du 19 août 2020 portant délégation de fonction de Madame le Maire à Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, signataire de la présente décision,  
Vu le budget de la Commune,

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Par convention enregistrée sous le N° CTR22110001, **la Ville d'AVIGNON** prend en location auprès de la **Société ERILIA**, SA au capital de 4 497 987 € dont le siège social est sis 72 bis, rue Perrin Solliers – 13006 MARSEILLE, représentée par son Responsable du Service Gestion Locative en exercice qui déclare avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes et atteste que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts, des locaux situés **102 rue Carreterie – 84000 AVIGNON**, d'une superficie de **117,25 m<sup>2</sup>** pour y installer l'**Office du Commerce**.

Cette attribution prendra effet à compter du **1<sup>er</sup> novembre 2022**.

**ARTICLE 2** : Cette mise à disposition est consentie moyennant un loyer de **1 395,00 €** hors charges.

**ARTICLE 3** : Cette dépense sera imputée sur les crédits inscrits au budget au 6132-0201.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera exécutoire à compter de la date d'enregistrement de son dépôt en Préfecture et de sa publication ou de sa notification au tiers intéressé. Elle peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif de NIMES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de la notification du document contractuel. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 5** : Monsieur le Directeur Général des Services, et Monsieur le Trésorier Principal des finances de la Ville d'AVIGNON, seront chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

Pour le Maire et par délégation,  
Le Conseiller Municipal,  
Joël PEYRE



**Erilia**

## CONVENTION D'OCCUPATION

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

#### La Société ERILIA

SA au capital de 4.497.987 euros

Dont le siège social est sis 72 bis, rue Perrin Solliers - 13006 Marseille

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 058 811 670

Représentée par son Responsable du Service Gestion Locative en exercice qui déclare avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes et atteste que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

Ci-après dénommée « le Bailleur ».

D'UNE PART,

### ET

La Commune d'Avignon, demeurant place de l'Horloge, 84000 AVIGNON, immatriculée au répertoire des entreprises et établissements de l'INSEE sous le numéro 218 400 075 00014, agissant en sa qualité de Collectivité territoriale et représentée par Madame Cécile HELLE, Maire agissant ès-qualités, en vertu de la décision n°22-0247, en date du - 8 NOV. 2022, elle-même représentée par Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020.

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « le Locataire »

D'AUTRE PART,

### Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur déclare être propriétaire d'un local ci-après désigné (cf. tableau des conditions particulières en page 2), faisant l'objet de la présente convention. Les Locaux sont mis à disposition de la commune dans le cadre de sa mission de service public.

Ce contrat fait suite à la résiliation d'un précédent contrat identifié sous la référence L2051381. Les Parties conviennent par conséquent que son entrée en vigueur met fin à toutes les clauses du précédent.

### Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à convention à loyer au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

**CONDITIONS PARTICULIERES :**

Programme :	LUCHET	Étage : RDC	Superficie : environ 117.25 m <sup>2</sup>
Référence :	E12680001C		
Adresse :	102 rue Carreterie 84000 Avignon		
Date de prise d'effet de la convention et de première facturation :	1 <sup>er</sup> novembre 2022		
Loyer mensuel Hors Charges :	1 395.00€	Provision mensuelle taxe foncière :	250.00€
TVA :	279.00€	Dépôt de garantie :	2 600.00€
Indice des loyers des activités tertiaires :	122.65	Trimestre de Référence :	2022 / T2
Objet de la convention :	Office du Commerce		

**CLAUSES PARTICULIERES :**

Le preneur déclare accepter que les aménagements et travaux nécessaires à la bonne exécution de l'objet de la convention soient pleinement à sa charge, il déclare par conséquent qu'il en fera son affaire personnelle et décharge le bailleur de toute responsabilité sur ces points. Aucune demande concernant ces points ne saurait par conséquent être prise en compte par le Bailleur. La Bailleur tient à rappeler l'obligation du Preneur de réaliser tous les travaux en adéquation avec les normes de sécurité (cf. sous article 5.2 du présent contrat).

Le preneur désigné comme exploitant s'engage à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du local, ainsi que les aménagements éventuels conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux prescriptions édictées par la Préfecture (service incendie, commission de sécurité) et à toute réglementation permettant l'exploitation du local loué.

Concernant les normes ERP, le bailleur se conformera à l'agenda d'accessibilité programmé approuvé par la Préfecture.

Pendant toute la durée du présent contrat, le preneur s'engage à nettoyer les abords du local et à ce que toute personne qui serait amenée à fréquenter le local objet des présentes ne crée aucune nuisance aux occupants et visiteurs de la résidence.

Le preneur s'engage par ailleurs à ce que les véhicules de toute personne qui serait amenée à fréquenter le local objet des présentes y compris dans le cadre des livraisons de marchandises, n'entravent à aucun moment la libre circulation des personnes et véhicules aux abords du local.

Le preneur s'engage à fournir au bailleur, avant le début de son activité, un projet d'aménagement du local et pose de signalétique en façade et/ou vitrine (devis travaux & croquis aménagement) qui devront être visés et expressément validés par le service technique de la société ERILIA avant installation.

## **ARTICLE 1 - Désignation**

Les locaux loués (ci-après désigné « les Locaux ») dépendent d'un immeuble collectif sis (cf. tableau des conditions particulières en page 2) et comprennent un local principal situé (cf. tableau des conditions particulières en page 2).

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état le jour de l'entrée en jouissance. De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

## **ARTICLE 2 - Durée**

La convention est consentie et acceptée pour une durée de 6 années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir de la date de prise d'effet du contrat (cf. tableau des conditions particulières en page 2). La présente convention pourra être résiliée par le preneur à tout moment avec un préavis de six mois. A défaut, la convention se renouvellera par tacite reconduction pour une période identique. Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci, par lettre recommandée avec AR ou par acte extra judiciaire en respectant un délai de 6 mois. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, la convention se poursuivra pour une nouvelle période de six ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Les parties conviennent par ailleurs que la convention ne pourra se renouveler qu'une seule fois, par conséquent, la durée de cette convention ne pourra excéder une période de 12 ans à compter de la date de prise d'effet (cf. tableau des conditions particulières en page 2). Dans le cas où le Preneur se maintiendrait dans les lieux une fois ce délai dépassé, il sera redevable d'une indemnité d'occupation qui sera calculée sur la base du dernier loyer quittancé multiplié par deux. Cela ne représentera en aucun cas l'acceptation du Bailleur au maintien dans les lieux ni une acceptation tacite quant renouvellement du contrat.

## **ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées**

Le preneur loue les locaux objets des présentes aux fins de créer une maison du commerce. Toute modification de ces activités ne sera possible qu'après sollicitation et validation préalable du Bailleur. Le Preneur s'engage, en raison des éventuelles nuisances pouvant être causées au voisinage, à ne pas ouvrir ni exercer son activité aux jours et horaires suivants : (cf. Liste des Clauses particulières en page 2).

## **ARTICLE 4 - . Diagnostics techniques**

### **4.1. Amiante : Repérages et Diagnostic**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenue à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera communiqué, en outre, aux personnes visées au 2° et 3° de l'article R 1334-29-4, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-4 du Code de la publique, Bailleur déclare qu'a également été réalisé un repérage matériaux et produit des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situé les locaux et qu'un Dossier Techniques Amiante (DTA) a été constitué. Conformément aux dispositions de l'article R1134 -29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative est communiquée au Locataire ; ce que celui-ci reconnaît et le DAT est tenu à la disposition des occupants de l'Immeuble sur demande préalable formulée auprès du Bailleur. Il sera également communiqué aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

#### 4.2 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Les biens et droits immobiliers objets de la présente convention entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué au Preneur, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux loués datant de moins de dix ans établi à la demande du Bailleur par « Nom du professionnel ayant établi le diagnostic » expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

#### 4.3 - Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets de la présente convention est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « et/ou un plan des risques technologique », selon état joint à la présente convention.

S'il y a eu sinistre le Bailleur doit en indiquer la date, et apporter des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué. Il doit également faire connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis ce sinistre en cas de survenance d'un événement similaire.

#### ARTICLE 5 - Charges et conditions

La convention est respectivement consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

##### 5.1 - Etat des lieux

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion de la présente convention, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé à la convention.

Le Preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres, et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur.

De la même manière, en cas de cession du droit à la convention, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur, le Cessionnaire et le Bailleur.

L'ensemble des dégradations figurant sur cet état des lieux devront faire l'objet de réparations dans le mois suivant l'établissement de l'état des lieux. Un second état des lieux sera alors dressé constatant le parfait état du local.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours de la convention ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## 5.2 - Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux - améliorations

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, à la vétusté, à un cas de force majeure ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, incombe, dans leur intégralité, au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation et l'accessibilité du local, ainsi que les aménagements éventuels conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux prescriptions édictées par la Préfecture (service incendie, commission de sécurité et norme ERP) et à toute réglementation permettant l'exploitation et l'accessibilité du local loué, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ni nuisances (sonore, fumée, vapeur, poussières, vibrations, chaleur...) ne soit causé au bailleur et/ou aux occupants de la résidence.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation préalable expresse du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Le preneur s'engage à nettoyer les abords du local et à ramasser les emballages jetés par ses clients.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Il est précisé que les dépenses visées ci-dessus, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

## Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

### Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant notamment sur :
  - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
  - les menuiseries intérieures et extérieures,
  - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
  - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
  - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
  - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
  - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
  - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
  - la piscine, les terrains de sport,
  - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
  - les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
  - les revêtements des murs, plafonds et sols,
  - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords,
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement, en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et l'Immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

### Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements :
  - présentant un vice de construction,
  - détériorés ou détruits par son propre fait.
  
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
  
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble.

### 5-3. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le preneur déclare avoir été informé des travaux réalisés par le bailleur au cours des trois dernières années précédant la signature du contrat, ainsi que les travaux prévus par le bailleur dans les trois années suivant la signature du contrat.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de convention, selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur. Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires en cours de convention, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur. En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

#### 5-4. Travaux et améliorations

##### 5.4.1 Travaux effectués par Le Bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations, constructions nouvelles et de façon générale, tous travaux qui pourront être exécutés dans les lieux loués, l'immeuble dans lequel ils sont situés, dans un immeuble voisin ou sur la voie publique, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité, diminution de loyer ou suspension du paiement du loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours.

Le Preneur ne pourra également demander aucune indemnité, aucune diminution de loyer, ni aucune suspension du paiement du loyer en cas suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de chauffage.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Si dans les locaux loués existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc... qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

##### 5.4.2 Travaux effectués par Le Preneur

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle ou changement de distribution sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de convention la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de convention », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

#### 5-5. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de convention, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, 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 lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

## 5-6. Impôts - Taxes - Taxes et Charges

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de convention.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il remboursera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés aux activités du Preneur, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux.

Au surplus, le Preneur remboursera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur, et notamment le Preneur remboursera l'impôt foncier et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur rembourserait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

## 5-7. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer, à chaque terme convenu, les sommes prévues dans le tableau des conditions particulières à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant :

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cette provision a été fixée en considération des impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des deux dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours de la convention, le Bailleur informera le Preneur nouveaux postes de charges, impôts, taxes et redevances qui lui seraient imputables.

## 5-8. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement et paisiblement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance ; cette obligation s'analysant en une obligation de résultat.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Les autorisations de travaux qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions de la convention.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

#### 5-9. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations de la présente convention.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate de la convention, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

#### 5-10. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux, le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours contre le Bailleur.

#### 5-11. Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, la convention est déclarée indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Toutes les modifications de la convention ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé.

En cas de co-preneurs par l'effet de la convention, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement ses locaux et à les occuper personnellement, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Toutefois, le preneur ayant pour intention de mettre en place une gestion déléguée de cet espace pour son exploitation par une association en cours d'identification, le preneur s'engage à prévenir le bailleur par courrier recommandé de l'association choisie.

Dans le cas d'une sous-location autorisée par le bailleur, Le Preneur fera son affaire personnelle du respect par le(s) sous-locataire(s) de toutes les clauses et conditions du bail qui sont de rigueur et demeurera responsable de l'entière et bonne exécution de l'ensemble des clauses du bail. Il restera notamment redevable du paiement du loyer, des charges et de tous leurs accessoires.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir de la présente convention.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations de la convention.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les 30 jours suivants sa signature.

En outre, il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que la convention ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et de la convention conventionnellement stipulée.

#### *Cession*

Le Preneur ne pourra céder son droit de la présente convention sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Aucune cession ou transfert de quelque nature que ce soit ne pourra intervenir si le Preneur est débiteur de sommes de quelque nature que ce soit envers le Bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions de la convention et ce pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession.

Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou par acte d'avocat, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 15 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les 15 jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut 60 jours avant la date de réalisation de la cession.

Le Bailleur disposera d'un délai de 45 jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues.

Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte tel qu'indiqué ci-dessus.

#### 5-12. Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer à bref délai à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux.

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée de la convention et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

#### 5-13. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos en avertissant le preneur au minimum 24h à l'avance.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de convention ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

#### 5-14. Destruction totale ou partielle des locaux et expropriation

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des parties contre celle à la faute de qui la destruction serait imputable.

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, la convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, la convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

#### 5-15. Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des devis d'entreprises, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

#### ARTICLE 6 - Loyer

La convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de (cf. tableau des conditions particulières en page 2) euros. Le loyer est payable mensuellement d'avance, le premier jour de chaque période, étant précisé que le premier terme sera payable à la date d'entrée dans les lieux.

En tout état de cause, en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

#### ARTICLE 7 - Révision du loyer

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué à l'issue de chaque période annuelle en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence cet indice tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est celui figurant dans le tableau des conditions particulières en page, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

En cas de renouvellement de la convention, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative.

#### ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de (cf. tableau des conditions particulières en page 2) euros hors taxes. Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement.

Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions de la convention, notamment, après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie pourra être réajusté en proportion de cette augmentation. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie. De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation de la convention par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## ARTICLE 9 - Résiliation

A défaut de production des justificatifs de ces quittancements d'assurance, de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention, du règlement intérieur y annexé ou du règlement de copropriété ou du cahier des charges, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Et dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel.

## ARTICLE 10 - Déclarations

Le Preneur déclare :

- qu'il a pu négocier librement les conditions de la présente convention
- que son consentement est donné à l'issue de pourparlers précontractuels équilibrés et menés de bonne foi ;
- qu'il a interrogé le Bailleur sur toutes les informations déterminantes de son consentement et qu'il a reçu tous les éléments de réponse souhaités ;
- qu'il a conscience de ce que des changements peuvent intervenir autour des locaux objets des présentes (notamment émeutes, attentats, modification de l'environnement commercial, arrivée de concurrents) et qu'il accepte d'en assumer les risques ; il déclare ainsi renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières. Cette renonciation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours de la convention et lors de son ou ses renouvellement(s).

## ARTICLE 11 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

## ARTICLE 12 - Traitement des données à caractère personnel

Les données du Preneur sont traitées par les services gestionnaires d'ERILIA, ses sous-traitants et partenaires institutionnels ainsi que des tiers habilités par la loi tels que Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). Les données sont conservées jusqu'à 5 ans à compter de la fin de la convention ou jusqu'à 3 ans à compter du recouvrement des sommes dues ou décision de justice concernant le recouvrement de sommes dues ayant force de chose jugée, le cas échéant. Certaines données peuvent être conservées davantage conformément aux obligations légales (notamment 10 ans en matière fiscale). Chaque personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation du traitement et d'effacement dans les conditions prévues dans le règlement 2016/679 du 27 avril 2016. Les personnes concernées disposent également du droit de définir des directives relatives au sort de leurs données à caractère personnel en cas de décès en application de la Loi pour une République numérique n°2016-1321 du 7 octobre 2016. Ces droits peuvent être exercés en s'adressant au délégué à la protection des données d'ERILIA par email à [dpo@erilia.fr](mailto:dpo@erilia.fr) ou par courrier à destination du délégué à la protection des données au 72 bis, rue Perrin Solliers - 13006 Marseille, en accompagnant la demande de toute information permettant d'attester de l'identité du demandeur.

Chaque personne concernée dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle relativement aux traitements de données mis en œuvre tel qu'indiqué précédemment ainsi qu'à l'exercice de ses droits s'y rattachant. En France, il s'agit de la CNIL.

**ARTICLE 13 - Élection de domicile et attribution de juridiction**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.  
Tous les litiges liés au présent relèveront de la compétence du tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Avignon

En autant d'exemplaires que de droit

Le

Le Bailleur	Le Preneur
<p>F. Cisilotto</p> <p>Le Responsable du Service Gestion locative</p>  <p><b>F. CISILOTTO</b></p> <p>Le Responsable du Service Gestion Locative</p>	<p><i>Lu et approuvé</i></p> <p>Pour le Maire, <b>Le Conseiller Municipal</b> <i>Joël PEYRE</i></p>  <p>Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »</p>