



0175/006766

CONVENTION DE LOCATION

Entre les soussignés :

Grand Delta Habitat, Société coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, au capital variable, identifié au SIREN sous le numéro 662 620 079, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon, dont le siège social est situé à AVIGNON, 3 Rue Martin Luther King, représentée par Monsieur Rémi MARTI, Directeur de la Proximité,

Ci-après dénommée le Bailleur

D'une part,

Et,

La Ville d'Avignon (84), Place de l'Horloge 84045 AVIGNON, représentée par Monsieur Olivier GALZI son maire, agissant es-qualités, en vertu de la décision n° 26-0043 du 15 juillet 2026

Ci-après dénommée le preneur,

D'autre part,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le preneur déclare avoir fait son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de cette location.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OBJET :

Le bailleur loue depuis le 15/02/2000, un local professionnel non aménagé situé au 8 AVENUE FRANCOIS MAURIAC, 84000 AVIGNON, résidence ST CHAMAND, Bâtiment E, Entrée 31, Rez de Chaussée, porte 312 ; et dont il est propriétaire, au preneur qui accepte et s'engage, aux conditions ci-après exposées. La présente convention a pour objet la régularisation des conditions de location.

ARTICLE 2 – DESIGNATION :

Le local n° **006766** d'une superficie de 77 m2 habitable est situé à 8 AVENUE FRANCOIS MAURIAC, 84000 AVIGNON, résidence ST CHAMAND, Bâtiment E, Entrée 31, Rez de Chaussée, porte 312.

ARTICLE 3 – DESTINATION :

Ce local, objet de la présente convention de location est exclusivement destiné à usage de bureaux.

Le preneur devra occuper le local loué par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'installation intérieure du local mis à sa disposition.

ARTICLE 4 – ETATS DES LIEUX :

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, adjonctions d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée.

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les occuper depuis le 15/02/2000.
A la résiliation, le local devra être rendu libre de toute occupation et de tout mobilier.

ARTICLE 5 – DUREE :

La présente convention de location est consentie pour une durée d'une année, à partir du **1^{er} août 2026**.

ARTICLE 6 – RENOUVELLEMENT ET CONGE :

Au terme de la convention de location, chacune des parties aura la faculté de ne pas la renouveler à charge de notifier à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de mettre fin à la convention en respectant un délai de préavis de deux mois avant l'expiration de ce dernier.

A défaut de congé dans ce délai sus indiqué, la présente convention de location sera renouvelée par tacite reconduction pour une durée identique ouvrant droit à chacune des parties de notifier à l'autre son intention de mettre fin à la convention sous réserve de respecter le délai de préavis de deux mois.

ARTICLE 7 – LOYER ET CHARGES :

Le loyer hors charges et hors taxe est arrêté à la date de la location à la somme de **383.45 €** (trois cent quatre-vingt-trois euros et quarante-cinq centimes), révisable conformément à la législation en vigueur. Ce loyer est payable semestriellement à terme échu, avant le 1^{er} du mois qui suit la réception de l'avis d'échéance.

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des lieux loués et de leurs équipements, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun qui ne sont pas la conséquence d'erreur de conception ou d'un vice de réalisation, des impositions qui correspondent à des services dont le preneur profite directement.

Le bailleur tiendra à la disposition du preneur les justificatifs de dépenses prévues.

Le preneur versera au bailleur une provision sur charges payable en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer et dont le montant pourra être ajusté en fonction du montant des charges de l'année précédente et est fixé pour la première année de location à **84.01 €** par mois (quatre-vingt-quatre euros et un centime).

Le montant de cette provision sera ajusté chaque année en fonction du montant réel des charges acquittées au cours de l'année précédente.

Le montant de cette provision se décompose actuellement comme suit :

Libellé rubrique	montant
Hygiène	1,74
Ménage des communs	21,44
Entretien Courant - Consommation	1,67
Charges de Personnel	27,21
Electricité des communs	8,31
Eau des communs	2,21
Entretien VMC	1,90
Entretien robinetterie	0,85
Taxe ordures ménagères	18,68

ARTICLE 8 – CLAUSE D'INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE

Il est convenu que le loyer annuel initial variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publiée trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base et le dernier indice publié, **soit le 3^{ème} trimestre**.

L'indice de base est : **3^{ème} trimestre 2025 soit 2056**.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

La première révision interviendra le **1^{er} janvier 2027**.

Si l'indice sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison quelconque, il sera substitué à cet indice, l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

Les parties conviennent que la présente clause d'indexation est déterminante de la signature du présent bail.

ARTICLE 9 – IMPOTS ET TAXES :

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer annuellement et à dater du jour de l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions ou taxes (notamment la TEOM et la TAXE FONCIERE) lui incombant.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE :

La ville d'Avignon est exemptée du paiement du dépôt de garantie.

ARTICLE 11 – CHARGES ET CONDITIONS :

Les droits et obligations des parties contractantes seront réglées conformément aux dispositions du code civil et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu aux conditions particulières ci-après :

I/ ENTRETIEN :

1/ - Le preneur devra utiliser le local loué, et ce dans un délai n'excédant pas trois mois à partir de la date de prise de possession du local.

2/ - Il devra veiller à ce que le local soit utilisé sans surcharge de poids.

3/ - Il ne devra pas introduire dans le local des matières dangereuses et notamment aucun produit explosif et particulièrement inflammable.

4/ - Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute gêne, notamment par bruits excessifs ou odeurs désagréables. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts ou pouvant boucher lesdites canalisations.

Il devra veiller à ce que ses membres et les personnes qu'il accueille s'abstiennent de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité de l'immeuble ou nuire à la sécurité ou à la bonne tenue de celui-ci.

5/ - Le preneur entretiendra pendant toute la durée de la convention de location les lieux et leurs équipements en bon état de réparations locatives et de menu entretien rendues nécessaires par leur usage et tels que définis notamment par les articles 1754 et 1755 du code civil et par le décret n°87-712 du 26 Août 1987. Il devra les rendre en bon état desdites réparations à l'expiration de la présente convention de location.

6/ - Le bailleur prendra à sa charge les grosses réparations ainsi que les travaux rendus nécessaires à l'usage des lieux, conformément aux articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil.

7/ - Le preneur devra veiller à ce que l'activité ne produise aucune dégradation dans le local et sur le bâtiment.

8/- Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

9/- S'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'Assemblée des copropriétaires.

III/ UTILISATION DES LOCAUX :

Le preneur fera son affaire des éventuelles autorisations administratives nécessaires aux activités pratiquées (commission de sécurité, hygiène, etc...). Le bailleur ne pourra en aucun cas être recherché en garantie ou en responsabilité en cas de défaut d'autorisation administrative ou d'infraction aux règlements en vigueur dans les locaux ouverts au public.

Toutes les mises en conformité rendues nécessaires à la suite de nouvelles réglementations seront à la charge du preneur.

Le preneur a à sa charge la mise en conformité du local en fonction de la réglementation applicable suivant la nature d'activité et le nombre maximal de personne susceptible d'occuper le local, notamment la sécurité incendie et la sécurité électrique.

III/ REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE :

Le preneur souffrira, quelques gênes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

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

Il devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de ventilation après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra également déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

IV/ ASSURANCES DU PRENEUR :

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre les risques de vol, d'incendie, d'explosions, foudre, bris de glace et dégâts des eaux, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, ayant son siège en France, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur.

Le preneur devra informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans le local, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Assurances complémentaires : Il est expressément convenu que le bailleur pourra à tout moment pendant la durée de la convention de location, demander au preneur de souscrire, ou souscrire lui-même, en cas de carence du preneur, toutes les assurances qui s'imposeraient et, particulièrement, dans le cas de changement de la nature des activités ou de l'utilisation des locaux par le preneur qui pourraient lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties mentionnées ci-dessus.

VI - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE LES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

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

VII/ PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES :

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

VIII/ TRAVAUX ET VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans le local pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble ou dans le cas où le bailleur désirerait vendre l'immeuble, les samedis, dimanches et jours fériés exceptés.

VIII/ LIGNES TELEPHONIQUES ET FOURNITURES :

Pour les lignes téléphoniques existant dans les lieux le jour de l'entrée en jouissance du local, le preneur supportera tous les frais liés à leur utilisation (abonnement, taxe, entretien).

Le preneur contractera tous abonnements directs pour la fourniture de l'électricité et de l'eau dans les lieux et en règlera les quittances de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet.

IX/ ENSEIGNES :

Toute pose d'une enseigne devra faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du Bailleur. Ces enseignes devront être installées dans le respect des règles de l'art et être conformes à la réglementation en vigueur.

X/ DESTRUCTION DES LIEUX LOUES :

Si le local vient à être détruit en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention de location sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention de location sera 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.

XI / EXCLUSIONS

1) - Sous-location

La sous-location en tout ou en partie du local n'est pas autorisée.

2) - Autre

En aucun cas le local loué ne devra être réservé au sommeil.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE :

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses de la convention de mise à disposition, le bailleur pourra demander la résiliation de la convention, les frais de procédure restant à la charge du preneur.

ARTICLE 13 – ENREGISTREMENT ET TIMBRE :

La présente convention de location n'étant pas soumise à l'enregistrement en vertu des dispositions de la loi 69.1168 du 26 Décembre 1969, il est convenu que si l'une des parties manifeste le désir de la faire enregistrer, elle devra le spécifier en marge et supporter les frais en conséquence.

ARTICLE 14 – TOLERANCE :

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

ARTICLE 15 – ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le bailleur à son siège social
- Le preneur à son siège social

Fait en 2 exemplaires à AVIGNON, le

Pour Grand Delta Habitat
Rémi MARTI
Directeur de la Proximité