

COURRIER - ARRIVEE  
22 FEV. 2022

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

Entre les soussignés :

La Ville de Pont-Audemer, représentée par Monsieur Michel LEROUX, Maire, stipulant au nom et comme représentant de cette collectivité locale en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2020.

Ci-après désignée « le bailleur »,

Et

La Société TERNETT, Société par Actions simplifiée à associé unique, ayant son siège social avenue des métiers, Parc de la Fringale 27100 Val de Reuil, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Evreux sous le numéro 324 465 921.

Représentée par Monsieur Jean-Philippe DAULL

Ci-après désigné « le preneur »

Ici présent et qui accepte, les locaux ci-après désignés dont le bailleur est lui-même propriétaire.

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20220127-25-CC  
Date de télétransmission : 08/03/2022  
Date de réception préfecture : 08/03/2022

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

La Ville de Pont-Audemer, propriétaire du bien loué, met à disposition du PRENEUR, qui l'accepte, le local dont la désignation est faite ci-dessous. Le PRENEUR ayant la qualité d'occupant à titre précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du code du commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents. La présente convention est soumise aux dispositions du contrat de louage des articles 1709 à 1762 du code civil.

## DESIGNATION

Les locaux visés dans la présente convention, dénommés *Ancienne école de Musique Municipale*, sont situés 75 rue de la République 27500 Pont-Audemer. L'ensemble immobilier est cadastré AK n°40 pour une surface de 6 a 80 ca. Les locaux loués, visés par la présente convention, sont pris aux dépens de cet ensemble immobilier. Ils comprennent une grande salle ainsi qu'un petit espace de rangement pour une surface de 90 m<sup>2</sup> environ, situés en rez-de-chaussée, ainsi que l'usage du bloc sanitaire attenant à cette grande salle, et qui représente une surface de 3 m<sup>2</sup> environ. L'ensemble immobilier dispose également d'une cour intérieure disposant d'un ensemble de places de stationnement mutualisées avec la police municipale. Le preneur pourra bénéficier d'une place de stationnement pour l'exercice de son activité (chargement, déchargement du véhicule).

Ces locaux sont loués tels qu'ils s'entendent, se poursuivent et se comportent sans plus ample désignation, les PRENEURS déclarant bien les connaître et n'en vouloir une plus ample désignation, les ayant vus et visités en vue des présentes.

## DUREE

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée pour une durée de 12 mois à compter du 15 avril 2021 jusqu'au 15 avril 2022. Toutefois, chacune des parties pourra à tout instant et comme bon lui semble mettre fin prématurément à la présente convention à condition d'en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un préavis de 30 jours. Si la présente convention ne prend pas fin prématurément, celle-ci finira de plein droit à l'expiration du terme fixé, conformément à l'article 1737 du code civil.

Les parties conviennent expressément que la prise de possession du local par le preneur ne pourra être effective que s'ils ont remis au BAILLEUR la justification de la souscription des polices d'assurance visées aux présentes.

A défaut, la prise de possession réelle ne pourra avoir lieu et la date de point de départ de la convention restera inchangée.

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20220127-25-CC  
Date de télétransmission : 08/03/2022  
Date de réception préfecture : 08/03/2022

## **LOYER CHARGES COMPRISES**

La présente convention d'occupation précaire est respectivement consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel charges comprises de 280 € (Deux cent quatre-vingt euros), à terme à échoir.

Le PRENEUR s'oblige à verser ce loyer au bailleur, à réception du justificatif. La première échéance sera calculée au prorata temporis.

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le présent bail n'est pas assujetti à la T.V.A.

## **DEPOT DE GARANTIE**

Aucun.

## **DESTINATION**

Les locaux présentement loués devront exclusivement servir à usage de stockage de petits matériels et de consommables pour l'activité de nettoyage de la Société TERNETT

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires à son installation.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu, et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément lesdits lieux à une destination, soit par addition, soit par substitution d'activités, sans y avoir été autorisé expressément par le BAILLEUR.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Le bail est en outre fait sous les charges, clauses et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir :

### **1/ Etat des lieux**

Le PRENEUR prendra les locaux loués tels qu'ils se comportent à l'époque fixée pour l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement lors de l'entrée en jouissance. Le PRENEUR devra rendre les locaux à la fin de la location en bon état de réparations locatives et de bon entretien.

Dans le mois précédant la fin de la présente convention, un état des lieux sera fait contradictoirement avec le PRENEUR et il sera alors dressé, le cas échéant, un état des réparations que le PRENEUR sera tenu de prendre en charge dans le mois qui suit la rédaction dudit état, sous peine d'y être contraint par tous moyens et voies de droit et sous réserve de tous dommages et intérêts.

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20220127-25-CC  
Date de télétransmission : 08/03/2022  
Date de réception préfecture : 08/03/2022

## **2/ Signalétique**

La pose d'enseigne personnelle sur les façades des bâtiments, la publicité et l'affichage sont interdits sauf accord préalable et express du BAILLEUR.

## **3/ Garantie**

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, pendant toute la durée de la convention, de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre au paiement d'au moins trois termes de loyer.

## **4/ Travaux**

Le PRENEUR souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer ci-dessus indiqué.

## **5/ Changement de distribution - Modification matérielle des lieux**

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, scellement, percement de mur, aménagement de portes de communication, modification aux croisées ou au gros œuvre.

## **6/ Améliorations**

Tous aménagements (stores, câbles...), qui pourraient être réalisés dans les locaux au cours du présent bail, sont soumis à l'accord préalable et express du bailleur. Ces aménagements deviendront, en cas de résiliation ou d'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR.

Ce dernier se réserve le droit d'exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

## **7/ Règlement Général**

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les prescriptions que le BAILLEUR établit dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble.

Il devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité.

## **8/ Sécurité**

Accusé de réception en préfecture 027-200077329-20220127-25-CC Date de télétransmission : 08/03/2022 Date de réception préfecture : 08/03/2022
---

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent contrat et leur utilisation incombent au PRENEUR.

### **9/ Charges locatives**

Le loyer est calculé charges comprises.

### **10 Troubles**

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité, à la sécurité ou à la bonne tenue de l'immeuble ou ne puissent causer aux habitants des immeubles voisins une incommodité, une gêne, un trouble ou un préjudice quelconque.

Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble ou privation de jouissance provenant de tiers, et feront leur affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

### **11/ Assurances**

Le preneur devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, pour les biens meublés leur appartenant (mobilier, matériel, marchandises), ainsi que tous aménagements, embellissements et installations dont il a la garde, à quelque titre que ce soit, et à concurrence de leur valeur réelle, les polices d'assurances afférentes :

- A l'incendie, l'explosion, les dommages électriques ou causés par la foudre.
- Aux dégâts des eaux.
- Aux dommages d'incendie explosion occasionnés par les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées.

En outre, ces polices devront comprendre au moins les garanties suivantes :

- Risques locatifs.
- Recours des voisins et des tiers.

Les polices d'assurance devront prévoir que les assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de dommages (parties communes ou privatives) contre le BAILLEUR ou toute personne dont l'assuré serait reconnu responsable.

Les attestations des polices souscrites par le PRENEUR seront remises au BAILLEUR avant la prise de possession des locaux.

Le PRENEUR devra justifier annuellement au BAILLEUR ou ses représentants, du paiement régulier des primes correspondantes.

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20220127-25-CC  
Date de télétransmission : 08/03/2022  
Date de réception préfecture : 08/03/2022

Par ailleurs, le PRENEUR devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de son activité professionnelle, de ses préposés salariés ou non, de ses associés et de ses biens ou de ceux dont ils a la garde à quelque titre que ce soit.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire qui serait mise à la charge du BAILLEUR du fait de l'activité professionnelle du PRENEUR et/ou des conditions dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au BAILLEUR sur simple demande de celui-ci.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au BAILLEUR.

L'assureur du BAILLEUR ou de ses représentants aura la faculté de visiter les locaux loués, sur simple demande, moyennant un préavis de 48 heures de la part du bailleur ou de son représentant.

Le PRENEUR fera assurer, à ses frais, l'enlèvement de ses ordures et déchets qui ne seraient pas évacués par les services de la collectivité.

Le PRENEUR fera en sorte que son activité ne puisse nuire ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra notamment toutes dispositions pour éviter toute forme de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

## **12/ Cession - sous-location**

Le bailleur n'autorise aucune cession de bail et aucune sous-location.

## **13/ Fin de Bail**

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra :

- Laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR ou ses représentants.
- Effectuer à ses frais, tous travaux de remplacement et de réparation liés à des dégradations en regard de l'état des lieux d'entrée. Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité au titre des aménagements qu'il aurait réalisés dans les locaux, objet des présentes et qui resteront la propriété du BAILLEUR.
- Remettre au BAILLEUR les clefs de ses locaux.

## **14/ Changement d'état**

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20220127-25-CC  
Date de télétransmission : 08/03/2022  
Date de réception préfecture : 08/03/2022

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'une inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et/ou autres charges à son échéance et/ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer et/ou un mois après une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et restée sans effet, la présente convention sera résiliée purement et simplement et ce même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus, si bon semble au BAILLEUR.

### ENREGISTREMENT ET TIMBRE

La présente convention n'est pas soumise à l'enregistrement en vertu des dispositions de la loi du 26 décembre 1969. Si l'une des parties manifestait le désir que ce document soit néanmoins enregistré, elle doit le spécifier en marge à charge pour elle d'acquitter les frais afférents à l'enregistrement ainsi requis.

### ELECTION DE DOMICILE

L'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le BAILLEUR au siège de la commune de Pont-Audemer,
- Le PRENEUR dans les locaux présentement loués.

Fait et passé en 2 exemplaires originaux  
A Pont-Audemer,

Le 15 avril 2021

Pour la Ville de Pont-Audemer

Le Maire



Michel LEROUX  
Président de la Communauté  
de Communes



Le PRENEUR,

**TERNETT**

9001 Av. des Métiers - 27100 Val de Reuil  
Tél. : 02 32 634 330 - Fax : 02 32 634 301  
SIRET : 324 465 921 00082 - APE : 8121Z

Société TERNETT  
Monsieur Jean-Philippe DAULL

Accusé de réception en préfecture  
027-200077329-20220127-25-CC  
Date de télétransmission : 08/03/2022  
Date de réception préfecture : 08/03/2022