

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DE « Nom du site concerné »**

Entre le propriétaire

COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE METROPOLE, Direction de Pôle Economie et Attractivité du Territoire (DPEAT) BP 48014, 13567 Marseille Cedex 2

Ci-après dénommé "**Le Bailleur**",

Représentée par son gestionnaire la société ADYAL PROPERTY MANAGEMENT, actuellement dénommée ADYAL PM PARIS, SAS au capital de 1.536.003.00 € dont le siège social est situé à Levallois Perret (92), 24 rue Jacques Ibert, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n°479 119 174 dont les codes SIRET et APE sont respectivement 479.119.174.00023 et 6832A,

- Titulaire de la carte professionnelle n° 06-92.N 553 – G929 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine
- Bénéficiant d'une garantie financière pour l'activité Gestion à hauteur de 17.500.000 Euros fournies par le Groupement Français de Caution (GFC), 58 rue du Général Ferrié, 38100 Grenoble.
- Bénéficiant d'une assurance responsabilité civile professionnelle en vertu d'une police portant le n° 86.802.761 souscrite auprès de la compagnie GAN Eurocourtage IARD dont l'adresse est 4/6 avenue d'Alsace, 92033 La Défense Cedex

Représentée par son Directeur Général, Monsieur **MOREAU Christian**,

Lui-même représenté par Madame Christine ROUBAUD en sa qualité de Directrice Régionale dûment habilitée à l'effet des présentes,

D'une part,

Et

NOM DU LOCATAIRE PRENEUR, « type de société » au capital de Euros, dont le siège social est à, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro

Représentée par

Ci-après dénommé «**Le Preneur** »

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la Convention

Le Bailleur autorise le Preneur à occuper dans les locaux de « NOM DU SITE »,

Le bureau individualisé sous le n° d'une surface de m² (y compris quote-part des parties communes) sis dans

Pour y exercer l'activité de « Activité à préciser et ce conformément au Kbis transmis par le locataire »

Article 2 – Prise d'effet et durée de l'autorisation

Reçu au Contrôle de légalité le 25 février 2014

La présente convention prend effet le

Elle est consentie pour une durée de Elle pourra être renouvelée, de façon expresse pour une durée identique sans pouvoir dépasser 23 mois. Chacune des parties pourra y mettre un terme avec préavis de 3 mois par l'envoi d'une lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

Article 3 – Documents à joindre

Le Preneur doit à la signature des présentes, justifier de son identité (Extrait K BIS, Déclaration à la Préfecture et copie des statuts pour les associations), de son domicile, et fournir un RIB ou un RIP à son nom en tant que personne morale, et doit remettre au Bailleur un exemplaire de ses statuts certifiés conformes.

Lorsque le preneur est une société ou une association en cours de constitution, tous les documents visés à l'alinéa précédent doivent parvenir au Bailleur dans les meilleurs délais et au plus tard, dans les deux mois à compter de la signature des présentes sous peine de résiliation.

Article 4 – Usage de cette autorisation de location

Cette autorisation est accordée pour l'exercice de l'activité déterminée à l'article 1^{er} qui ne peut être modifiée, même partiellement, sous peine de résiliation immédiate.

Le Preneur est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement, en son nom et sans discontinuité, les biens mis à sa disposition.

Dans le cas de sous-location ou de cession autorisée, le cédant, jusqu'à l'expiration de l'autorisation est entièrement et pécuniairement responsable, solidairement avec le cessionnaire, de l'accomplissement de toutes les obligations résultant de l'autorisation.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte authentique ou sous seing privé et dont un original enregistré ou une grosse lui sera remise sans frais, dans le mois suivant ladite cession, à peine de nullité de celle-ci.

Article 5 – Utilisation des locaux

5.1 Connaissance des lieux

Le Preneur est toujours réputé avoir une connaissance parfaite des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

Les biens sont mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution, après qu'un état contradictoire des lieux ait été dressé par les parties.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installation fixes ou mobiles, de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées, par le Bailleur, des états des lieux et des inventaires seront établis.

Ces états des lieux et inventaires serviront de base pour déterminer les travaux de remise en état qui peuvent incomber au Preneur ou pour fixer les frais qu'il peut avoir à supporter.

5.2 – Entretien des lieux et surveillance

En ce qui concerne l'entretien et les réparations, les obligations du Bailleur et du Preneur sont, respectivement et sans dérogation, celles que les articles 606, 1719 et 1720 du Code Civil mettent à la charge des bailleurs et des locataires.

En particulier, le Preneur devra entretenir, pendant tout le cours de la convention, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, et autres.

Il fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations locatives, le tout relativement aux chauffages, à la climatisation, menuiseries, serrurerie, appareils électriques, carrelage, peinture, sols et en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le Bailleur de l'existence dans les lieux loués des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent, ce dernier n'étant tenu qu'aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparation d'entretien et de fonctionnement.

Si pour une cause quelconque, le remplacement ou la remise en état des installations ou appareils visés ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement mis à la charge du Preneur sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations éventuellement nécessitées par l'exercice de son activité conformément aux modalités de l'article 5.4, toute en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le Preneur est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris s'il y a lieu, les installations le matériel et le mobilier.

Le Preneur répond à toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait de tiers.

Le bailleur se réserve le droit de faire visiter, par ses agents, les lieux loués et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer.

Le Preneur est tenu de subir et de faciliter ces inspections.

En cas de retard dans l'exécution de ces réparations et travaux et après miss en demeure par lettre recommandée non suivie d'effet, le Bailleur aura le droit de les faire exécuter aux frais, risques et périls du Preneur.

Le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni réduction de redevances les réparations grosses et petites que le Bailleur viendrait à effectuer en application du premier alinéa du présent article, quelle qu'en soit la durée.

Le Preneur s'oblige à veiller à la conservation des biens mis à sa disposition et à dénoncer immédiatement au Bailleur toute usurpation, emprise ou dommages, quels qu'en soient les auteurs préjudiciables à la propriété.

Le Preneur assurera lui-même comme il l'entend la surveillance directe des terrains bâtiments, locaux ou installations qui lui sont privativement attribués.

5.3 – Modifications et aménagements des lieux à la demande du Preneur

Le Preneur ne peut ni modifier, ni transformer les lieux attribués ni procéder à des aménagements et installations à caractère immobilier d'aménagement et d'équipement sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Les modifications transformations aménagement et installations autorisées ne peuvent être exécutés que par le Bailleur sur le vue de plans et de devis approuvés par lui. Le Bailleur se réserve le droit dans avoir à justifier sa décision, de subordonner son approbation aux rectifications des projets, plans et devis qui lui paraîtront opportunes.

L'autorisation accordée par le Bailleur, peut fixer les délais et don conditions d'exécution des travaux.

Les installations ainsi réalisées ne peuvent ensuite être modifiées qu'avec l'agrément préalable et écrit du Bailleur intervenant dans les mêmes conditions. En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause et sauf dérogation expresse, le Bailleur se réserve la faculté, soit d'exiger la remise en état des lieux attribués dans leur état primitif aux frais du Preneur, sans que celui-ci puisse prétendre, de ce fait à indemnité soit de conserver sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes les transformations et améliorations qui auront pu être exécutées.

5.4 – Exécution de travaux par le Bailleur

Dans le cas ou des travaux doivent être exécutés pour tout motif d'intérêt général, il est expressément précisé, qu'ils pourront l'être partout ou il le faudra.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité pour pertes, dommages et troubles de jouissance.

Toutefois, il pourra obtenir le remboursement des dépenses justifiées qu'il aurait pu être amené à supporter à l'occasion de transformations ou d'aménagements des lieux attribués, sous réserve qu lesdits travaux aient été exécutés dans les conditions prévues à l'article précédent. Le remboursement sera accordé par le bailleur sous déduction de l'amortissement industriel normal.

En outre, dans les mêmes éventualités, le Preneur aura toujours la faculté d'obtenir la résiliation pure et simple, totale ou partielle de son autorisation et il sera remboursé, en tout ou partie, des redevances payées d'avance.

Dans les mêmes éventualités et dans l'hypothèse ou le Preneur s'en tient soit au maintien des autorisations pour les biens restant à sa disposition, soit au transfert des autorisations sur des locaux, bâtiments ou terrains de remplacement mis à sa disposition les redevances fixées deviennent applicables à compter de la date de la reprise effective des biens dont le Preneur est privé.

Les demandes tendant à obtenir soit la résiliation des autorisations, soit la réduction des redevances, ne sont recevables que si elles parviennent au Bailleur au plus tard dans les deux mois suivant soit l'achèvement des travaux soit la notification faite en application du deuxième alinéa du présent article.

Article 6 – Redevances

6.1 - Loyer

Pour l'occupation des surfaces mises à sa disposition, le Preneur paiera une redevance annuelle de :

..... Euros / **hors taxes / hors charges : TVA 20 % en sus**

6.2 - Charges

En sus du loyer principal fixé ci-dessus, le Preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, ainsi que celles relatives aux parties et équipements d'usage communs plus amplement

désignés au Cahier des Charges de location ci-annexé qui est le règlement intérieur de la zone d'activités que le Preneur s'engage à respecter dès la signature des présentes.

6.3 - Modalités de paiement de la redevance

La redevance sera payable trimestriellement ou mensuellement et d'avance. Le premier paiement interviendra le jour de la signature du bail. Chaque terme sera majoré de la T.V.A au taux en vigueur à la date d'exigibilité.

Les sommes dues seront payables à réception des états ou factures correspondants, par chèque ou virement établis à l'ordre de : **ADYAL PM**

En aucun cas, sauf ceux prévus à l'article 5.4 de la présente autorisation et à l'article 1722 du Code Civil, le preneur ne pourra prétendre à réduction des redevances pour inutilisation des autorisations accordées par le bailleur.

En cas de retard dans le paiement des redevances, de même que des factures de fournitures et services ou de toute somme due par le preneur au bailleur, les sommes échues portent intérêt de plain droit au taux légal, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

6.4 - Caution

Le Preneur devra s'acquitter à la signature des présentes du paiement d'un dépôt de garantie correspondant à .. mois de loyer, soit :

Soit €

6.5 - Aménagements particuliers

Les frais d'aménagements particuliers qui seront éventuellement réalisés pour le compte du Preneur, avec son accord préalable, feront l'objet d'une facturation séparée (conformément à l'article 5.3).

Article 7 – Impôts

Le Preneur devra acquitter régulièrement et pendant toute la durée de l'autorisation, les impôts et taxes de toute nature auxquels il est assujéti du fait de l'utilisation donnée aux biens mis à sa disposition et notamment tous impôts mobiliers ou immobiliers, taxe professionnelle, licences, droits de douane et autres impôts ou contributions, actuels ou futurs, perçus, soit par l'Etat, soit par les Collectivités locales.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, il devra justifier au Bailleur du paiement de tous les impôts, contributions et taxes auxquels les locataires sont habituellement tenus, ainsi que tous autres qui seraient et établis en remplacement de ceux existants, de même éventuellement que du dernier douzième échu et du douzième courant de la taxe professionnelle.

Article 8 – Assurances

8.1 - Accidents

L'occupant supportera seul et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur, les conséquences des accidents et dommages de toute nature qui pourront survenir à lui-même, à son personnel, et à des tiers agissant pour son compte ou non, et à ses fournisseurs, du fait de l'usage des autorisations.

En outre, il demeurera responsable tant civilement que pécuniairement de tous accidents ou dommages causés à l'occasion ou au cours de l'usage de l'autorisation soit par lui-même soit par son personnel, soit par des tiers agissant pour son compte ou non, soit par ses fournisseurs, quelles qu'en soient les victimes. Il s'engage à garantir le Bailleur contre tout recours à la suite de ces accidents ou dommages, tant en vertu du droit commun qu'en application de la loi du 30 octobre 1946.

8.2 - Vols dépréciations pertes avaries effractions etc....

Le Bailleur est dégagé de toute responsabilité en cas de vol, disparition de matériel, objet mobiliers marchandises, valeurs ou numéraires pouvant appartenir au Preneur ou se trouver dans ou sur les lieux attribués, de même qu'en cas de déprédations pertes, avaries, ou effractions constatées dans les lieux attribués ou à l'occasion de leur utilisation.

8.3 - Incendie, explosion, dégâts des eaux

Le Preneur devra contracter auprès d'une bonne compagnie notoirement solvable, pour la sauvegarde de ses mobiliers, matériels, équipements et installations, toutes les polices d'assurances nécessaires et s'assurer également contre le recours des voisins.

Le Bailleur prenant à sa charge l'assurance incendie explosion et dégâts des eaux de l'immeuble, renonce à tout recours contre le Preneur en cas de dommages subis par l'immeuble faisant l'objet du présent bail.

De son côté, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de dommages atteignant les marchandises et les matériels qui sont la propriété ou sous la garde du Preneur et séjournant dans les locaux faisant l'objet de la présente convention.

Pour tout ce qui est évoqué dans l'article 9, les parties s'engagent à obtenir de leurs compagnies d'assurances respectives une attestation de renonciation à recours réciproque et à se communiquer ce document.

« En conséquence des obligations résultant des articles 9.1, 9.2 et 9.3, le Preneur est tenu de contracter toutes polices d'assurances nécessaires et d'en justifier auprès du Bailleur ».

Article 9 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement pour le Preneur à l'un quelconque des engagements résultant de la convention, le Bailleur aura faculté de résilier de plein droit les présents, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations de la convention contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Le jeu de la présente clause pourra être écarté par le juge si la sanction apparaît manifestement excessive eu égard à l'infraction constatée.

Si un mois après ce commandement le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le Bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation de la location, le Bailleur entrera immédiatement de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance, toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise par le Bailleur.

A défaut pour le Preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au Bailleur de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du loyer et charges majoré de 15 % calculé prorata-temporis, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du Bailleur.

Article 10 – Reprise du matériel et du mobilier

En fin d'occupation soit à la date d'expiration des autorisations, soit à l'expiration du délai imparti en cas de révocation ou de résiliation, le Preneur est tenu d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif si le Bailleur l'exige en application de l'article 5.4.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, le Bailleur a le droit sans aucune formalité préalable aux frais risques et périls du Preneur, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets, dans un lieu public.

Le Bailleur a également le droit de faire procéder aux frais risques et périls du Preneur à toute démolition des installations immobilières qu'il ne désira pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

Article 11 – Observation des lois, règlements, consignes particulières et mesures de police.

Le Preneur est tenu de se conformer :

1. aux lois et règlements sur les dépôts de matières dangereuses,
2. aux lois et règlements fixant, pour le Preneur, les conditions d'exercice de sa profession et d'une manière générale de son activité.

Il devra se munir, à ses frais des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité et accomplir lui-même toutes les formalités.

Il ne pourra réclamer au Bailleur une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Il garantira le Bailleur contre toute action consécutive aux opérations professionnelles, commerciales, ou autres, réalisées dans les lieux qui lui sont attribués.

Article 12 – Prescriptions diverses.

Il est interdit au Preneur de placer des clôtures de créer des passages et voies d'accès autres que ceux existants.

Le Preneur s'engage à ne commettre aucun acte susceptible de nuire à l'exploitation du Bailleur ou d'entraver la bonne exécution du service public incombant à ce dernier.

Article 13 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son siège social.

Fait à Marseille, en 3 exemplaires originaux le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR