



Département développement économique
et capital humain
N/Réf. : VD/ 2023

**CONVENTION D'OCCUPATION
BÂTIMENT 60
Rue Gêret 53000 LAVAL**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Florian BERCAULT, agissant en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération de LAVAL ci-après dénommée Laval Agglomération, dont le siège se situe 1 Place du Général Ferrié - CS 60809 - 53008 LAVAL Cedex,

Ci-après dénommée "LE PROPRIÉTAIRE"

D'UNE PART

ET

Monsieur Stéphane NOUVEAU, Président de la société GENOUROB, dont l'activité est la conception, la fabrication et la commercialisation d'appareils d'évaluation de l'état des structures ligamentaires et de rééducation du genou, ayant son siège social Bâtiment 60, rue Gêret, 53000 LAVAL. Cette Société est immatriculée au RCS de Laval sous le n° 498911205.

Ci-après dénommée "L'OCCUPANT",

D'AUTRE PART

EXPOSÉ

Par décision N° 006/2024 en date du 5 février 2024, la ville de Laval a renouvelé sa mise à disposition à Laval Agglomération du bâtiment 60 situé rue Geret à Laval.

La surface totale de ce bâtiment est de 2100 m² environ.

La mise à disposition est consentie pour une durée de 1 an, renouvelable tacite reconduction, sans pouvoir excéder 12 ans.

Laval Agglomération est autorisée à sous-louer tout ou partie de cet immeuble.

La société GENOUROB, souhaite louer une surface de **700 m²** à compter du 1^{er} janvier 2024, pour l'exercice de ses activités principales de conception, fabrication et de commercialisation d'appareils de mesure de la laxité du genou. Elle sollicite la signature d'une convention précaire.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

NATURE DE L'OCCUPATION :

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation tenant compte du caractère précaire des droits de l'occupant. En effet, la situation de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, objet de la présente convention, est frappée de précarité, son devenir restant à ce jour inconnu.

En conséquence, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non soumise aux statuts des baux commerciaux.

"LE PROPRIÉTAIRE" met à la disposition de "L'OCCUPANT" qui accepte, les locaux désignés ci-dessus, d'une surface de 700 m².

"L'OCCUPANT" devra néanmoins dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la convention avoir vidé la partie du bâtiment actuellement occupée sans convention.

L'OCCUPANT" déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités préalablement à la signature de la présente convention.

DURÉE :

La présente convention d'occupation est acceptée et consentie pour une durée de trois ans. Cette location commencera le 1^{er} janvier 2024.

Elle pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

"L'OCCUPANT" déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée indéterminée de son occupation ni bénéficier d'aucune indemnité, et qu'il ne pourra de même invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux.

DESTINATION :

Le bien loué devra servir exclusivement à usage professionnel pour l'activité "DE L'OCCUPANT" comme indiqué ci-dessus, sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

REDEVANCE D'OCCUPATION :

La présente convention d'occupation est consentie moyennant le versement par "L'OCCUPANT" d'une redevance mensuelle fixée à **1946 € HT** et hors charges à compter du **1^{er} janvier 2024**.

Modalités de paiement

La redevance sera payable mensuellement à terme échu, cette redevance sera payable entre les mains du Receveur de la Communauté d'Agglomération ou en tout autre endroit indiqué par lui.

CHARGES :

Le "L'OCCUPANT" fera son affaire personnelle des abonnements d'électricité, de téléphone etc..En ce qui concerne les consommations d'eau, de chauffage, elles seront facturées par "LE PROPRIÉTAIRE" a "L'OCCUPANT".

Plus généralement, toutes les charges incombant normalement à un locataire seront supportées par "L'OCCUPANT".

CONDITIONS GÉNÉRALES :

La convention d'occupation est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

Clause résolutoire

A défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention, qui sont toutes de rigueur, et après une mise en demeure adressée et restée sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté au "PROPRIÉTAIRE" de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit si bon semble au "PROPRIÉTAIRE" sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion de "L'OCCUPANT" ou de tous autres occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour "LE PROPRIÉTAIRE" d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Solidarité – Indivisibilité

Les obligations résultant de la présente convention pour "L'OCCUPANT" constitueront pour tous ses ayants-droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE "DE L'OCCUPANT"

La présente convention est respectivement consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que "L'OCCUPANT" s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) État des lieux

Il prendra le bien mis à disposition dans son état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts. A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien – Réparations

"L'OCCUPANT" prendra les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Il ne pourra exiger du "PROPRIÉTAIRE" pendant toute la durée de la Convention aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

"L'OCCUPANT" sera tenu d'effectuer dans les lieux mis à disposition, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc... Sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte-tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, "LE PROPRIÉTAIRE" pourra se substituer à "L'OCCUPANT" et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs de "L'OCCUPANT", sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux mis à disposition constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des charges et de l'exécution des conditions de la présente convention.

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du "PROPRIÉTAIRE", sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de cette dernière dont les honoraires et vacations seront à la charge du "PROPRIÉTAIRE".

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit du "PROPRIÉTAIRE", aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de "LE PROPRIÉTAIRE".

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par "L'OCCUPANT", même avec l'autorisation du "PROPRIÉTAIRE", resteront en fin d'occupation la propriété de cette dernière, sans indemnité. Sauf convention contraire, "LE

PROPRIÉTAIRE" ne pourra exiger en fin d'occupation la remise du bien loué dans son état primitif aux frais de "L'OCCUPANT", en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que "LE PROPRIÉTAIRE" estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours de l'occupation dans les locaux mis à disposition ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien mis à disposition en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits ou odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

L'OCCUPANT" respectera les conditions d'accès au site du 42^{ème}.

9°) Impôts et charges diverses

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont "LE PROPRIÉTAIRE" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin d'occupation et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera à "LE PROPRIÉTAIRE", sur justification et à première demande de cette dernière, le montant de la taxe foncière, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

10°) Assurances

"L'OCCUPANT" devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant toute la durée de l'occupation, et ce à une compagnie notoirement solvable, selon les principes de droit commun :

- les risques locatifs liés à la mise à disposition des bâtiments objet de la présente convention,
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition,
- ses propres biens (meubles personnels, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce, etc),
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, perte de jouissance, etc.)

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes, contre les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Dans le cas où l'activité exercée par "L'OCCUPANT" dans les bâtiments objet de la présente convention entraîne pour "LE PROPRIÉTAIRE", propriétaire et/ou les autres occupants des bâtiments concernés, des surprimes au titre de leur contrat incendie, explosion, celles-ci seraient, après justificatifs, à la charge de "L'OCCUPANT".

"L'OCCUPANT" devra produire au "PROPRIÉTAIRE", avant et pour toute la durée de l'occupation des locaux, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions. Il

devra, par la suite, pouvoir en justifier la prorogation à toute demande du "PROPRIÉTAIRE".

11°) Cession - Sous-location - Apport en société

"L'OCCUPANT" ne pourra céder son droit à la présente convention d'occupation, ni sous louer, en tout ou en partie, les locaux en dépendant sans le consentement exprès et par écrit du "PROPRIÉTAIRE".

La présente convention d'occupation est consentie à titre personnel. Elle ne peut, par conséquent,

- ni être cédée,
- ni faire l'objet de sous-traitance ou de sous-location,
- ni être apportée en société, y compris le cas de fusion ou d'absorption de sociétés.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser "LE PROPRIÉTAIRE", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état quand "LE PROPRIÉTAIRE" le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira l'occupation ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par "LE PROPRIÉTAIRE" ne portera aucune atteinte au droit de cette dernière de répéter contre "L'OCCUPANT" le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions de la convention d'occupation.

14°) Démolition totale ou partielle des biens mis à disposition - Destruction

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du "PROPRIÉTAIRE", les biens mis à disposition venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, la présente convention d'occupation serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du "PROPRIÉTAIRE".

En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au "PROPRIÉTAIRE", tous les droits du "LOCATAIRE" étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du "PROPRIÉTAIRE"

"L'OCCUPANT" renonce expressément à tout recours en responsabilité contre "LE PROPRIÉTAIRE" :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux mis à disposition ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont "LE PROPRIÉTAIRE" serait reconnue juridiquement responsable,
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, etc...
- en cas de trouble apporté à la jouissance de "L'OCCUPANT" par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du "PROPRIÉTAIRE", "L'OCCUPANT" devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause "LE PROPRIÉTAIRE",

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, "LE PROPRIÉTAIRE" n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf si elle n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil,
- au titre des modifications qu'il aura apporté au bien mis à disposition et plus particulièrement aux installations électriques ou de gaz.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant à la présente convention.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du "PROPRIÉTAIRE", celle-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions de la présente convention.

17°) Exploitation - Entretien

En ce qui concerne plus particulièrement son activité, il devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. "L'OCCUPANT" ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien mis à disposition des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconque, sans consentement exprès et écrit du "PROPRIÉTAIRE"

Enfin, outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le (paragraphe 2°), "L'OCCUPANT" aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre "LE PROPRIÉTAIRE" l'entretien complet des lieux mis à disposition, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

C - CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

"LE PROPRIÉTAIRE" s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Restant donc à la charge de cette dernière, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code Civil.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE / ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 10 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, la présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée, en application des dispositions du décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967.

En conséquence, la redevance ci-dessus stipulée étant "HORS TAXE", son montant sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant la redevance et les charges éventuelles.

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par "L'OCCUPANT" qui s'y oblige.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait en 3 exemplaires, A LAVAL, le

"Lu et Approuvé"
Pour "L'OCCUPANT"

"Lu et Approuvé"
Pour "LE PROPRIÉTAIRE"
Par délégation du Président
La Vice-Présidente,

Stéphane NOUVEAU

Nicole BOUILLON

P.J. : Plan