



## CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE AVEC LA SOCIETE PRO MAINTENANCE

### Entre les soussigné(s)

**La communauté d'agglomération Roissy Pays de France**, personne morale de droit public ayant son siège à ROISSY EN FRANCE (Val d'Oise), 6 bis avenue Charles de Gaulle, représentée par **son Président M. Pascal DOLL**, agissant en qualité et pour le compte de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, habilité par délibération du conseil communautaire n°22.070 du 15 décembre 2022.

D'une part,

**ET**

**La société PRO MAINTENANCE**, 19 rue du Vivier 77230 MOUSSY-LE-NEUF représentée par Monsieur **Christophe LEDOUX**, Gérant de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet de la présente,

Ci-après dénommée « **l'occupant** »

D'autre part,

### PREAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) gère entre-autre un parc de bâtiments, principalement à vocation économique, dont deux relais d'entreprises situés à Moussy-le-Neuf (MOUSSY I et II).

Un bail commercial a été signé entre les deux parties prenant effet le 1<sup>er</sup> juin 2020 pour une durée de neuf entières et consécutives pour finir 31 mai 2029.

Dans une logique d'acquisition patrimoniale, la société PRO MAINTENANCE a adressé une proposition d'achat à la communauté d'agglomération, au prix de 750 000 €, du bien immobilier dénommé MOUSSY I, cadastré AK n°248 et ZK n°34, sis 18, avenue des 22 Arpents à Moussy-le-Neuf.

Après approbation de cette offre lors du bureau communautaire du 30 juin 2022, la cession n'a pu avoir lieu faute d'avoir pu régulariser la situation entre l'agglomération et l'ancien gestionnaire de ce bâtiment.

Afin de ne pas bloquer la croissance de la société PRO MAINTENANCE, et ce dans l'attente de l'acquisition dudit bâtiment, l'occupant a émis le souhait d'occuper des lots vacants sur le site actuel : lots A et D.



## **CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT**

### **Article 1<sup>er</sup> : Occupation précaire**

Par les présentes, la communauté d'agglomération autorise l'occupant à occuper de manière temporaire les lots A et D de l'ensemble immobilier sis 18 avenue des 22 Arpents- ZA de la Barogne 77230 MOUSSY-LE-NEUF.

La destination définie ci-dessus devra être respectée pendant toute la durée de la présente convention sans quoi ladite convention pourra être résiliée de plein droit et sans préavis.

L'occupant s'engage à faire des locaux d'activité un usage conforme aux lois et règlements en vigueur.

### **Article 2 : Description**

Dans un immeuble sis 18 avenue des 22 Arpents- ZA de la Barogne 77230 MOUSSY-LE-NEUF :  
Deux locaux d'activités communicants correspondant aux lots suivants de l'ensemble immobilier, d'une surface développée totale de 300 mètres carrés environ :

- Lot A : 80 m<sup>2</sup> environ d'atelier en rez-de-chaussée et 40 m<sup>2</sup> environ en mezzanine, soit une surface totale développée du lot de 120m<sup>2</sup>.
- Lot D : 120 m<sup>2</sup> environ d'atelier en rez-de-chaussée et 60 m<sup>2</sup> environ en mezzanine, soit une surface totale développée du lot de 180m<sup>2</sup>.

Tels que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, à la requête expresse de l'occupant, celui-ci déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

### **Article 3 : Droits et obligations des parties**

Les parties conviennent expressément que la présente autorisation d'occupation, gardera un caractère précaire et révocable et ne pourra conférer au preneur à aucun moment le droit à la propriété commerciale visée par la législation sur les baux à usage professionnel.

Les locaux mis à disposition ne pourront faire l'objet d'aucun échange ou sous-location, la présente convention étant consentie intuitu personae.

L'occupant prend les biens objet de la présente convention dans l'état où ils se trouvaient tel que lors de la prise des lieux.

L'occupant s'engage à maintenir les lieux en bon état d'entretien et à les remettre en l'état, le cas échéant, à la fin de la mise à disposition.

Il est précisé qu'en aucun cas la responsabilité de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France ne saurait être recherchée en raison d'accidents survenus dans les locaux mis à disposition, l'occupant assurant pleinement sa garde à compter du jour de prise d'effet de la présente convention.



## Article 4 : Durée et résiliation

La présente convention est consentie à compter du 04 janvier 2024 jusqu'à la signature de l'acte de vente définitif.

## Article 5 : Loyer

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant un loyer de base annuel de **DIX-NEUF MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (19 500, 00 € HT/HC)**, majoré de la TVA au taux en vigueur auquel il convient d'ajouter **NEUF MILLE NEUF CENT EUROS HORS TAXES (9 900, 00 HT)** de provisions annuelles pour charges que l'occupant s'oblige à payer par trimestre d'avance à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

Le premier paiement aura lieu le 4 janvier 2024 pour la période du 4 janvier 2024 au 31 mars 2024.

Les paiements devront être effectués par chèque, virement bancaire, ou prélèvement, l'ordre de la régie de recettes des bâtiments économiques de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (RR BATIMENTS ECONOMIQUES), ou tout autre endroit indiqué par lui, et ce même sans notification préalable émanant du Bailleur, les Parties convenant expressément que les loyers et charges découlant de la présente convention sont portables et non quérables.

## Article 6 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes, le PRENEUR verse le jour de la signature de la présente convention au BAILLEUR qui lui en donne bonne et valable quittance, la somme de **QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (4 875,00 € HT/HC)** correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration de la convention d'occupation, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre de la présente convention et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque.

En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie ne sera ni diminué ni majoré.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2333 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.



En aucun cas, le PRENEUR ne pourra imputer sur le dépôt de garantie les derniers mois de loyer qui seront dus en entier.

Le BAILLEUR aura la faculté à tout moment d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du BAILLEUR, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au bailleur.

La compensation étant expressément prévue, le bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2341 et suivants du Code civil. Il est entendu que, en cas de résiliation de la convention pour quelque cause que ce soit, tous loyers, charges et autres accessoires jusqu'à l'expiration de la convention étant immédiatement exigibles, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes susvisées.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L 622-7 et L 622-24 du Code du commerce.

### **Article 7 : Assurances**

L'occupant devra faire assurer et tenir constamment assuré le bien pendant toute la durée de l'occupation auprès d'une compagnie solvable contre les risques de responsabilité civile, les risques d'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les dégâts qu'il pourrait occasionner lors de ses activités. Il est le seul responsable à l'égard des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit.

L'occupant devra justifier de la police d'assurance contractée dès la signature de la présente, il lui appartiendra ensuite, en cas de demande de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, d'apporter la preuve du paiement des primes annuelles.

Le BAILLEUR justifiera, en cas de demande par l'occupant, de son assurance responsabilité civile en qualité de propriétaire du bien.

Les parties et leurs assureurs respectifs renoncent réciproquement à tout recours entre eux.

### **Article 8 : Litiges**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance Juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal judiciaire de Pontoise.



## Article 9 : Election de domicile

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

- La communauté d'agglomération Roissy Pays de France, représenté par son Président, en son siège.
- L'occupant, représenté par son gérant, en son siège.

Fait en deux exemplaires à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, Pour le Président et par délégation, Le Vice-président en charge du Patrimoine Bâti,  <b>Frédéric BOUCHE</b>	Pour la société PRO MAINTENANCE, Le Gérant,  <b>Christophe LEDOUX</b>
--	--