

# Convention d'occupation précaire

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,

Et

Le 24 juillet 2018

## ENTRE LES SOUSSIGNES

- Monsieur Claude OLIVE, Président du Syndicat des Mobilités Pays Basque - Adour dénommé dans la présente sous le terme de BENEFICIAIRE ou de PRENEUR,

D'UNE PART,

- La société SCI du 11 AVENUE DE LA MARNE ayant son siège social Résidence Santa Clara, 11, Avenue de la Marne 64200 Biarritz, au capital de 762,24 euros, immatriculée au RCS de Bayonne sous le n°313 906 638, représentée par son gérant Monsieur Xavier RIVAS, dénommée dans la présente sous le terme de BAILLEUR,

D'AUTRE PART,

## PREAMBULE

Dans le cadre des travaux d'aménagements du TramBus sur Biarritz, un terminus provisoire doit être créé sur l'avenue de la Marne pendant toute la durée du chantier situé au niveau du terminus Javalquinto. A ce titre, le Syndicat des mobilités Pays Basque-Adour souhaite pouvoir transférer de façon temporaire l'activité commerciale du kiosque Chronoplus vers un espace à proximité immédiate du terminus provisoire.

C'est la raison pour laquelle, il a été décidé de prendre en location le local appartenant à la Société IMMOSUD pour le mettre à disposition de KEOLIS COTE BASQUE ADOUR, délégataire du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, dans les conditions ci-dessous définies.

## ARTICLE 1 - DESCRIPTIF-DESIGNATION

Le local mis à disposition du BENEFICIAIRE se situe à Biarritz – en rez-de-chaussée dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, sis Avenue de la Marne n°11 et 13 dénommé RESIDENCE SANTA CLARA. L'ensemble est constitué de :

Le lot numéro quatre-vingt-treize (93) : un local commercial au rez-de-chaussée composé d'un magasin donnant sur rue, et les 34/10.000èmes des parties communes.

Le lot numéro quatre-vingt-quatorze (94) : un local commercial au rez-de-chaussée composé d'un magasin donnant sur rue, et les 34/10.000èmes des parties communes.

Le lot numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) : un cellier indépendant et les 2/10.000èmes des parties communes.

Le BENEFICIAIRE déclare bien connaître le local mis à disposition et n'en vouloir une plus ample désignation l'ayant vu et visité en vue des présentes.



## ARTICLE 2 - DESTINATION

Le BENEFICIAIRE s'oblige expressément à utiliser les biens loués pour des missions de service public ou d'intérêt général. Il prévoit de mettre les lieux loués à disposition de son délégataire, la société KEOLIS COTE BASQUE ADOUR, SARL au capital de 600 000 €, immatriculée sous le numéro 821 735 826 dont le siège social est situé 10, Chemin de la Marouette, 64 100 Bayonne, représentée par son Directeur, M. Pierre-Marie DITTE, pour y exercer son activité commerciale liée au terminus provisoire CHRONOPLUS situé à proximité immédiate.

A ce titre, le PRENEUR, par l'intermédiaire de son délégataire, devra occuper les lieux loués par elle-même, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, pour l'activité décrite dans les statuts de la SARL KEOLIS COTE BASQUE ADOUR.

Le BENEFICIAIRE s'interdit toute autre activité sans l'accord express et écrit du BAILLEUR.

## ARTICLE 3- DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée déterminée de 24 (VINGT QUATRE) mois, qui commencera à courir à compter de la signature des présentes, pour se terminer sur simple résiliation du Bailleur.

Pour permettre la réalisation des travaux nécessaires, le BAILLEUR accepte de mettre à disposition, par anticipation, les locaux objets de la présente dès le 22 Mai 2018.

Au terme du préavis de résiliation, le BENEFICIAIRE s'engage à libérer les lieux irrévocablement sans que le BAILLEUR ait à re-notifier son intention de reprendre ces lieux.

Il est expressément précisé que le présent bail est exclu du champ d'application du Décret du 30 septembre 1953.

## ARTICLE 4 – PRIX

Le présent louage de choses est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel 2.000 (DEUX MILLE) €TTC, charges comprises. Cette indemnité sera payée le premier de chaque mois et d'avance, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Octobre 2018.

Le BENEFICIAIRE devra en sus faire son affaire des abonnements et consommations de fluides (eau, électricité, télécom,...) nécessaires pour son activité.

En cas de non-paiement d'un terme d'indemnité, son montant sera majoré de plein droit de dix pour cent pour couvrir le Bailleur des frais exposés pour obtenir le recouvrement du terme impayé, en ce non compris les frais taxables, et sous réserve de tous dommages et intérêts complémentaires.

## ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat de mise à disposition est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions particulières suivantes que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation immédiate du prêt si bon semble au Syndicat des mobilités Pays Basque-Adour.

1) Le BENEFICIAIRE prendra les biens mis à disposition dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, sans pouvoir exiger aucune réparation et, notamment pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes apparentes ou occultes et, enfin, d'erreurs dans la désignation sus-indiquée.

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera réalisé entre le BENEFICIAIRE et le BAILLEUR.



2) Le BENEFICIAIRE veillera en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens mis à disposition ; il s'opposera à tout empiètement et usurpation.

Le BENEFICIAIRE devra tenir les locaux en parfait état d'entretien et de propreté.

Il devra entretenir les locaux pendant toute la durée de la convention et les rendre au terme de la convention, en bon état d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues.

3) Le BENEFICIAIRE prendra en charge toutes les dégradations provoquées et résultant des activités prévues à l'article 2 « DESTINATION ». Dans tous les cas, il devra prévenir le propriétaire pour la réalisation matérielle des travaux.

Le BENEFICIAIRE fera à ses frais toutes les réparations qui deviendront nécessaires au cours du présent contrat, après avoir reçu l'accord préalable du propriétaire.

Il est ici précisé que le BENEFICIAIRE prendra à sa charge l'ensemble des réparations locatives visées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Tous travaux touchant l'ensemble immobilier, y compris des travaux d'embellissement, devront recevoir l'accord préalable du BAILLEUR et toute amélioration fût-elle due à des travaux pris en charge par le BENEFICIAIRE ne donnera droit à aucun paiement d'indemnités de la part du BAILLEUR, ces améliorations étant attachées aux biens mis à disposition.

4) A l'expiration de la présente convention de mise à disposition, le BENEFICIAIRE restituera en nature les biens mis à disposition et ce, dans l'état où ils étaient au jour de la signature des présentes.

5) Le BENEFICIAIRE devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie et pendant la durée de la convention auprès d'une compagnie notoirement solvable son mobilier, le matériel, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, incendies, vandalisme et tous autres risques locatifs.

Il devra également faire couvrir le risque inhérent à la réception de tiers et de dommages à leur égard pouvant intervenir dans le cadre de son activité.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquittement régulier des primes.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire en cas de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Le BENEFICIAIRE devra faire parvenir une attestation de sa police d'assurance prise auprès d'un cabinet d'assurance notoirement solvable.

6/ Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'équipement en mobilier du local mis à disposition.

7/ Le propriétaire ne garantit pas, en cas de vols, les détériorations sans bris, les objets et biens mobiliers appartenant au BENEFICIAIRE qui auraient été déposés par celui-ci dans le local mis à disposition.

Le BENEFICIAIRE devra donc souscrire une assurance adéquate s'il le désire.

#### ARTICLE 6 - REGLEMENTATION

Le BENEFICIAIRE s'engage à ne pas enfreindre les réglementations en vigueur, plus particulièrement liées à la sécurité des biens et des personnes.

#### ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION ET SUBSTITUTION

*AR*

Le BENEFICIAIRE occupera ces biens mis à disposition pour son seul usage personnel et celui de son délégataire afin de les utiliser que pour l'usage ci-dessus défini.  
Il ne pourra en aucun cas céder même gratuitement son droit à la présente occupation ni transférer les droits d'occupation à une autre personne morale sans l'accord du BAILLEUR.

#### ARTICLE 8 — CLAUSE RESOLUTOIRE

La résiliation de la présente convention peut intervenir à tout moment, moyennant sa notification par le Bailleur, au Preneur, dans un délai de préavis d'un mois.

De même, la résiliation de la présente convention peut intervenir à tout moment, pour des motifs d'intérêt général, moyennant sa notification par le Preneur, au Bailleur, dans un délai de préavis de six mois.

A défaut de paiement intégral d'une seule quittance d'indemnité d'occupation (y compris les charges) à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent engagement, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et, si bon semble au Bailleur, l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte.

En cas de liquidation des biens ou de règlement judiciaire du Preneur, les présentes seront résiliées de plein droit.

Le Preneur paiera les frais des présentes et des taxes.

#### ARTICLE 9 — CONDITION SUSPENSIVE

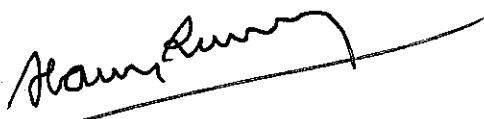
La présente convention est établie sous condition d'une validation préalable du Comité Syndical (prévu le 21 Juin 2018).

#### ARTICLE 10 — DOMICILE

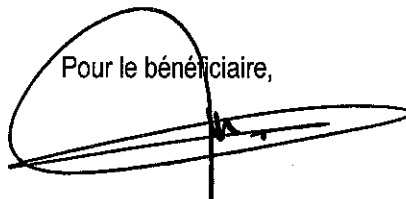
Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite à Bayonne, au siège du Syndicat des mobilités Pays Basque – Adour.

Dont convention en double exemplaires sur quatre pages.

Pour le bailleur,

  
Xavier RIVAS  
Gérant de la SCI du 11 AVENUE DE LA MARNE

Pour le bénéficiaire,

  
Claude OLIVE  
Président du SMPBA