

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX A TITRE PRECAIRE

### ENTRE-LES SOUSSIGNES :

**La Ville de Dreux**, représentée par Monsieur Pierre-Frédéric BILLET, en sa qualité de Maire, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville, en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° DEL 2022-215 en date du 13 décembre 2022, donnant délégation au Maire et en cas d'absence ou d'empêchement à un adjoint ou conseiller municipal agissant par délégation du Maire, pour décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Ci-après dénommée « la collectivité ».

**D'UNE PART,**

**ET,**

**Madame Déborah MOREAU et Monsieur Laurent MOREAU**, domiciliée 6 rue des Favriils, Le Luat sur Vert, 28500 Vert en Drouais.

Ci-après dénommée « Le locataire »

**D'AUTRE PART.**

### **PREAMBULE**

Madame et Monsieur MOREAU souhaitent installer une nouvelle boutique en centre-ville et à terme d'acquérir l'immeuble objet de la présente convention d'occupation.

### **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 - OBJET**

- 1.1.** Par les présentes et dans le cadre des prestations de services qu'elle fournit, la collectivité, soussignée de première part, confère au locataire, soussigné de seconde part, qui accepte et s'oblige, un droit d'occupation sur les lieux ci-après désignés.
- 1.2.** Immeuble commercial sis 12 rue Illiers, composé :
  - Rez de chaussée : d'un local commercial principal d'environ 60 m<sup>2</sup> et d'une pièce destinée au stockage, d'un WC et lave-mains,
  - 1<sup>er</sup> étage : une grande pièce et une salle de bains.

#### **ARTICLE 2 - DUREE**

- 2.1.** La convention d'occupation à titre précaire du local est consentie à compter du 12 juin 2023 et jusqu'au 12 juin 2024 pour une durée de 12 mois renouvelable tacitement deux fois. Les parties reconnaissent expressément que la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du Chapitre V, Titre II Livre Ier de la partie législative du Code du Commerce, compte tenu de la nature des biens occupés.

#### **ARTICLE 3 - REDEVANCE**

- 3.1.** La présente convention est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance de **500 € TTC (cinq cents euros)** par mois toutes taxes comprises hors charges.
- 3.2.** Les locataires devront souscrire les abonnements correspondants à l'eau et l'électricité directement auprès des fournisseurs.
- 3.3.** Le loyer TTC est payable à terme échu le 15 de chaque mois auprès de la Trésorerie Principale municipale.

#### **ARTICLE 4 - DEPOT DE GARANTIE**

- 4.1.** Sans objet

#### **ARTICLE 5 - DEPART DES LIEUX**

- 5.1. La présente convention d'occupation n'étant pas soumise aux dispositions du Chapitre V, Titre II Livre Ier de la partie législative du Code du Commerce, prendra fin de plein droit sans que la collectivité ait à donner congé. Un état des lieux de sortie sera établi entre les parties ce jour ou à défaut, dans la quinzaine suivante.
- 5.2. Si le locataire tentait de se maintenir dans les lieux au-delà du terme des présentes, son expulsion pourrait, trois jours après une sommation de quitter les lieux restée sans effet, être poursuivi sur simple ordonnance de référé et, en outre, il serait redevable d'une indemnité d'occupation égale au double de la redevance présentement fixée, ladite indemnité s'entendant hors taxes, toutes taxes en sus à la charge du locataire.
- 5.3. De plus, les sommes encaissées par la collectivité lui resteront acquises, à titre de pénalités et sans préjudice de la réparation du préjudice subi.

#### **ARTICLE 6- RESILIATION**

- 6.1. Chacune des parties aura la faculté de faire cesser la présente convention par anticipation en prévenant l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois au moins avant le terme choisi.
- 6.2. Dans le cas où pour une cause quelconque, l'immeuble dont dépendent les lieux visés ci-dessus viendrait à être détruit, entièrement ou partiellement, la présente convention d'occupation serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge de la collectivité.
- 6.3. La présente convention d'occupation serait également résiliée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de 30 jour calendaire, en cas de survenance d'un motif d'intérêt général motivant ladite résiliation.
- 6.4. Le locataire ayant émis le souhait d'acquérir l'immeuble, la présente convention sera résiliée de plein droit sans préavis dès le jour de la signature d'un acte authentique avec la Ville. Celle-ci ne pourra intervenir qu'une fois les formalités administratives réalisées.

#### **ARTICLE 7 - PORTEE DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES**

Les tolérances consenties par la collectivité, quelles qu'en soient la durée et la fréquence, ne pourront être considérées comme l'acceptation d'une modification à la présente convention d'occupation.

#### **ARTICLE 8- CONDITIONS GENERALES**

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit, et sous celles ci-après prévues, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir à peine de dommages et intérêts et de résiliation si bon semble à la collectivité.

##### **Le locataire s'engage à :**

- 8.1. Prendre les locaux objet de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution de la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit. Un état des lieux sera établi entre les parties dans la quinzaine des présentes. A défaut, le locataire sera réputé les avoir reçus en bon état.
- 8.2. Ne pas faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des lieux occupés, une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait.
- 8.3. Entretien des lieux objet de la présente convention pendant toute la durée de la convention en bon état de réparations de type locatif et d'entretien. Un entretien annuel des appareils de chauffage de l'ensemble des locaux est réalisé par la collectivité, son coût étant répercuté en fin d'année dans les charges locatives dues par le locataire au prorata de la surface qu'il occupe.

De convention exprès entre les parties, le locataire s'engage à exécuter sans délai toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux occupés, à l'exception des seules grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil qui restent à la charge de la collectivité et sous réserve des dispositions de l'article 605 du Code civil dont les parties conviennent de l'application exprès.

- 8.4. Ne pouvoir faire dans les lieux occupés aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, sans l'autorisation expresse et par écrit de la collectivité. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de la Direction des Services Techniques de la Collectivité.

Ne poser aucune enseigne sans l'autorisation expresse de la collectivité.

Laisser, en fin de convention, tous travaux d'amélioration ou de modification sans indemnité à la charge de la collectivité, à moins que cette dernière ne préfère exiger la remise des lieux occupés en leur état primitif, aux frais du locataire.

Se conformer à toutes prescriptions et obligations, en matière d'hygiène et de sécurité, à toutes réglementations concernant la détention et l'usage de matériels.

**8.5.** Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, comme les locataires y sont généralement tenus, le tout de manière que la collectivité ne puisse être inquiétée à ce sujet et, en particulier, d'acquitter ses contributions personnelles mobilières, toutes taxes locatives et tous autres impôts et taxes dont les bailleurs sont ou pourraient être responsables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition.  
Le locataire devra en justifier huit jours calendaires au moins avant le départ des lieux, à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

**8.6.** S'entretenir directement avec toutes compagnies pour l'usage et la consommation de l'eau, du gaz, de l'électricité et plus généralement de tous fluides, et ce sans garantie de la collectivité. Le locataire fera son affaire de la conclusion des contrats et de leur résiliation à la sortie des lieux.

Le coût de tous changements ou modifications de canalisations, appareils, installations et équipements quelconques nécessités par l'usage du locataire ou toutes mesures réglementaires sera à la charge exclusive et définitive du locataire qui s'y oblige, la collectivité n'assumant aucune garantie.

**8.7.** Ne pouvoir, sous aucun prétexte, ni louer ou prêter les lieux occupés à quelque titre et sous quelque motif que ce soit, ni céder son droit à la présente convention sans l'autorisation exprès de la collectivité, les locaux qui en font l'objet restant en dehors du champ de disposition du Chapitre V, Titre II Livre Ier de la partie législative du Code du Commerce.

**8.8.** Prendre toutes dispositions et faire tous aménagements utiles pour se contre le vol et le dégât des eaux et tous autres risques, sans pouvoir exercer aucun recours de ces divers chefs contre la collectivité. L'entretien de la défense incendie est à la charge du locataire(détecteur).

**8.9.** Faire assurer, et tenir constamment assurés les lieux pendant la durée de la présente convention à une compagnie notoirement solvable, contre les incendies, explosions et dégâts des eaux, ainsi que ses mobiliers et matériels propres, le recours des voisins et des tiers, ainsi que sa responsabilité civile propre résultant de ses activités.

Il s'engage à en présenter les justificatifs à la première demande de la collectivité.

**8.10.** Souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous travaux de grosses réparations ainsi que tous autres qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux occupés ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que tous travaux d'amélioration que la collectivité jugerait convenable de faire exécuter alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

**8.11.** Laisser l'accès aux locaux à la collectivité, chaque fois que celle-ci lui en fera la demande. Il s'engage, en cas d'absence, à tenir ses locaux fermés à clé. Il ne pourra exercer aucun recours contre la collectivité en cas de dommage ou de disparition de biens propres qui pourrait intervenir dans les locaux ou les parties communes.

## **ARTICLE 9 - DOMICILIATION**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en son siège.

Fait à Dreux, le  
En 2 exemplaires originaux.

### **Le locataire**

Madame Déborah MOREAU

Fait à Dreux, le

Jean-Michel POISSON

Pour le Maire,

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE  
après dépôt à la sous-préfecture de Dreux le  
Affichage ou notification le

Premier Adjoint au Maire, suppléant