



# PROJET



## CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Locaux Avenue Denis Therme, Commune de Le Chatelard

ENTRE les soussignés :

La communauté d'agglomération **GRAND CHAMBERY**, identifiée au SIREN sous le numéro 200 069 110, domiciliée au 106 allée des Blachères - 73000 CHAMBERY, représentée par son vice-président, Monsieur Michel DYEN, dument habilité à la signature de la présente convention suivant décision n° ..... en date du 30 septembre 2021,

Désignée ci-après « **Le propriétaire** »,

ET :

**L'association « Les Amis des Bauges »**, identifiée sous les numéros :

Numéro SIREN : 318932928

Numéro RNA : W732000812

domiciliée Rue du Capitaine Courson – 73 630 LE CHATELARD, représenté par son Président, Monsieur Jean DEBREE dument habilité à la signature de la présente convention.

ci-après dénommée « **le preneur** »,

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La communauté d'agglomération Grand Chambéry est propriétaire d'un bâtiment situé avenue Denis Therme sur la commune de Le Chatelard (73 630), implanté sur la parcelle cadastrée section E n° 1336 d'une contenance totale d'environ 635 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée de ce bâtiment, un local d'une superficie d'environ 106 m<sup>2</sup> est disponible à la location. D'autres locaux sont également disponibles à la location au 1<sup>er</sup> et deuxième étage.

L'association « Les Amis des Bauges a sollicité Grand Chambéry afin de pouvoir bénéficier de ces locaux au rez-de chaussée ainsi que d'un local disponible à la location au 2<sup>ème</sup> étage.

La présente convention fixe les modalités d'autorisation d'occupation de ces locaux.

**Ceci exposé, le propriétaire et le preneur ont établi ainsi qu'il suit les conditions de la convention, objet des présentes :**

### **GRAND CHAMBERY**

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex  
04 79 96 86 00 - grandchambery.fr - @GrandChambery - cmag-agglo.fr

## **Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

---

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le propriétaire autorise le preneur à occuper à titre précaire et révocable un local d'accueil et d'information du public et des bureaux, au sein du bâtiment situé avenue Denis Therme – 73630 Le Chatelard, dans les conditions strictes déterminées par la présente convention.

Le propriétaire autorise le preneur à exercer dans ces locaux, à ses risques et périls exclusifs, sous son entière responsabilité et à titre purement privatif, une activité d'accueil et d'information du public.

Cette convention n'est soumise ni aux dispositions des articles L 1414- 1 et suivants du code général des collectivités territoriales, ni aux dispositions relatives aux baux commerciaux prévues aux articles L 145 et suivants du code du commerce. En conséquence, le preneur ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une quelconque autre réglementation susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, un droit au renouvellement (sauf stipulations prévues à l'article 3 ci-après), un droit à indemnité d'éviction ou quelque autre droit.

## **Article 2 –DESIGNATION DES LOCAUX**

---

Le propriétaire met à disposition du preneur aux conditions fixées par la présente convention, des locaux situés avenue Denis Therme – 73630 Le Chatelard (voir photo ci-dessous).

Le bâtiment est implanté sur la parcelle cadastrée section E n° 1336 (Annexe 1 - plan cadastral).



Ces locaux se composent :

- de plusieurs bureaux, vestiaire, partie accueil du public, d'une superficie totale d'environ 106 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée du bâtiment.
- de bureaux au 2<sup>ème</sup> étage, d'une superficie d'environ 57 m<sup>2</sup>.

Les plans des locaux mis à disposition figurent en **annexe 2** de la présente convention.

Les lieux désignés ci-dessus objet de la présente convention devront être exploités conformément aux compétences du preneur à l'exclusion de tout autre usage et activité même temporairement et devront être conformes à la structure du bâtiment (bureaux, lieux d'accueil du public).

Le preneur devra utiliser les lieux, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

### **Article 3 – DUREE - RENOUELEMENT**

---

L'occupation est consentie pour une période de trois ans, **à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2024** sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties pourront mettre un terme à la convention dans les conditions fixées ci-après :

- soit par la volonté du preneur à tout moment par simple envoi d'une lettre en recommandé avec accusé de réception, sous réserve d'un préavis de 3 mois,
- soit par la volonté du propriétaire par simple envoi d'une lettre en recommandé avec accusé de réception, sous réserve d'un délai de préavis de 6 mois.

La décision de mettre fin à la présente convention n'aura pas lieu d'être motivée, les parties reconnaissant qu'il peut y être mis fin sans indemnité par l'une ou l'autre des parties. Le preneur reconnaît expressément que la présente convention ne lui confère aucun droit de renouvellement.

Au terme de cette convention de trois ans, les conditions du renouvellement de cette mise à disposition seront étudiées par le propriétaire en partenariat avec le preneur.

### **Article 4 - ETAT DES LIEUX**

---

Le Preneur occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature des présentes.

Afin de le constater, il sera effectué un état des lieux contradictoire (**annexe 3**).

Le Preneur confirme avoir une parfaite connaissance des lieux loués pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes. En conséquence, il ne pourra être intentée par le Preneur aucune action fondée sur le non-respect de l'obligation de délivrance du propriétaire, tant lors de la prise d'effet de la présente convention qu'au cours de son exécution.

Le Preneur supportera entièrement tous les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux loués à son activité. Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du preneur, à ses frais, et uniquement après accord express et préalable du propriétaire.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, le preneur devra rétablir, à ses frais, les lieux en leur état initial et les laisser en bon état d'entretien et de réparations. En cas de défaillance du preneur et après mise en demeure par lettre envoyée en recommandé avec demande d'accusé de réception restée sans effet pendant un délai de 15 jours, le propriétaire se réserve le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant et/ou une indemnité pécuniaire, tous droit et taxes en sus, représentative de leur coût.

### **Article 5 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

---

#### **5.1. *Etat des risques naturels, miniers et technologiques (annexe 4)***

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé et dans une zone de sismicité moyenne, le propriétaire remet au Preneur qui le reconnaît un état des risques naturels, miniers et technologiques établi conformément à l'article L. 125-5 ainsi qu'aux articles R. 125-23 et suivants du Code de l'environnement.

#### **5.2. *Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique***

Le propriétaire précise que l'immeuble loué n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, par application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

### **5.3. Diagnostic technique amiante (annexe 5)**

Un rapport de repérage des matériaux contenant de l'amiante avant réalisation de travaux a été réalisé le 28/09/2012 par la société Qualiconsult Immobilier et a conclu à une présence d'amiante dans la fibre ciment (RDC), les complexes de ragréages (RDC), dalles de sols (RDC) et ardoises composites (4ème étage)

Un rapport de repérage des matériaux contenant de l'amiante avant réalisation de travaux a été réalisé le 01/12/2012 par la société Qualiconsult Immobilier et a conclu à une absence d'amiante sur les façades.

L'immeuble loué a fait l'objet de travaux de retrait d'amiante portant sur les revêtements de sol et les conduits fibrociment en 2013.

Une copie du rapport de repérage du 28/09/2012 final d'intervention et du PV de réception de chantier a été remise au Preneur, ce jour, lequel le reconnaît.

### **5.4 Diagnostic Accessibilité handicapé – Etablissement recevant du public (annexe 6)**

Le bâtiment est classé en Etablissement Recevant du Public type W 5ème catégorie.

Un diagnostic accessibilité handicapés concernant les locaux objets de la présente convention a été établi le 12 novembre 2018.

Une copie de ce rapport a été remise au Preneur, ce jour, lequel le reconnaît.

## **Article 6 – Entretien – Réparation - Amélioration**

---

### **6.1. Entretien et réparations**

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le propriétaire conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Le propriétaire prendra à sa charge les vérifications réglementaires liées aux moyens de sécurité incendie et aux installations électriques.

Le Preneur supportera, en outre, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, des dégradations causées dans les lieux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel.

Le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le propriétaire serait en droit de faire exécuter en vertu de la présente convention, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

### **6.2. Travaux imposés par l'administration**

Le Preneur supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés au cours de la convention par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire.

### **6.3. Améliorations**

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément express, écrit et préalable du propriétaire.

En conséquence, le propriétaire se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du preneur, si des améliorations ont été réalisées par le Preneur sans son agrément express, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du propriétaire, aux frais, risques et périls du Preneur.

### **6.4. Travaux de Constructions et de démolitions**

Le preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucuns travaux de construction ou de démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du propriétaire.

Même autorisés, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du propriétaire, aux frais, risques et périls du preneur.

### **6.5. Propriété des Travaux**

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le Preneur et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du propriétaire sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommage pour les lieux loués pourront être reprises par le Preneur.

### **6.6. Signalétique**

Le propriétaire autorise le preneur à mettre en place une signalétique afin de signaler sa présence auprès du public.

Il devra s'assurer que cette signalétique puisse être retirée à tout moment, sans apporter le moindre dommage aux lieux loués, que ce soit sur la façade, sur la vitrine ou sur les fenêtres.

Cette signalétique devra rester en conformité avec le reste de la signalétique du bâtiment. Avant installation, elle devra recevoir l'accord express du propriétaire.

## **Article 7 – CONDITIONS FINANCIERES ET LOYER**

---

La présente convention est respectivement consentie par le propriétaire et acceptée par le Preneur moyennant les conditions financières précisées ci-dessous :

### **7.1. Loyer**

Le preneur s'engage à régler au propriétaire, un loyer annuel fixé à cinq mille trois cent euros (5 300€).

Ce loyer s'entend hors droits, taxes et charges. Le propriétaire déclare ne pas appliquer de taxe sur la valeur ajoutée.

Le preneur s'oblige à acquitter ce loyer trimestriellement, dès réception de l'avis des sommes à payer émis par la Trésorerie, soit le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre. Le premier loyer étant versé le 1<sup>er</sup> octobre 2021.

## **7.2. Révision du loyer**

Le propriétaire et le preneur conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de base pour cette indexation du loyer est celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2021 (valeur 114,87). L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, l'occupant sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration de la convention et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties.

## **7.3. Charges – impôts - taxes**

En sus du loyer, le Preneur devra rembourser au propriétaire, les dépenses engagées par ce dernier pour la réalisation des travaux visés à l'article 7 ci-dessus incombant au Preneur ainsi que sa quote-part éventuelle des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes à l'immeuble ou aux locaux loués.

Par ailleurs, le Preneur supportera la part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires ou tous nouveaux impôts, taxes et loyers liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

L'ensemble de ces charges, taxes et impôts récupérables donneront lieu à une régularisation annuelle.

## **7.4. Dépôt de garantie**

Néant

# **Article 8 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION**

---

## **8.1. Jouissance des lieux**

Le Preneur s'engage vis-à-vis du propriétaire à jouir des lieux loués raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du Preneur, de son personnel, de ses visiteurs.

A ce titre, le Preneur répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le propriétaire de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le Preneur devra rembourser au propriétaire toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le Preneur.

Par ailleurs, le Preneur exercera directement, sans recours contre le propriétaire, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au propriétaire, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le propriétaire n'assumant aucune obligation de surveillance.

### **8.2. Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances**

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité.

Il fera son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.

Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Au cas où le propriétaire aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

### **8.3. Garantie des vices cachés**

Il est expressément convenu entre les parties que le propriétaire ne garantit pas le Preneur contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

### **8.4. Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le propriétaire, son représentant, son architecte, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins une semaine à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement pendant les six mois précédant l'expiration de la convention.

### **8.5. Impôts et taxes**

Outre les impôts et taxes ci-dessus mis à sa charge, le Preneur devra acquitter tous les impôts, contributions, droits, taxes, loyers et participations financières, fiscales et parafiscales, auxquels il est et sera assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement à toute demande du propriétaire.

### **8.6. Destruction de l'immeuble loué**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention serait résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil mais sans préjudice pour le propriétaire de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## **Article 9 - RESPONSABILITE ET RECOURS**

---

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du propriétaire et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions de la présente convention de son fait, de celui de son personnel, de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cas d'emménagement, de livraison ou encore en cas d'exécution des travaux autorisés ou non.

Il sera également responsable de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par le propriétaire ou par les administrations compétentes.

En outre, le Preneur renonce à tout recours contre le propriétaire notamment pour les circonstances suivantes :

- incendie des locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- guerre, émeute, troubles, mouvements de foule ou grève causant des dégâts aux locaux ou empêchant ou diminuant leur possibilité d'utilisation ;
- vol et tout acte délictueux commis dans les lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement ou irrégularités des services et équipements desservant les lieux loués, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;
- dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des évènements climatiques ou autres ;
- accidents survenant dans les locaux loués ou causés par eux ;
- expropriation pour cause d'utilité publique, sauf au Preneur à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;
- travaux sur ou dans la voirie desservant les locaux loués, supprimant ou diminuant temporairement leurs conditions de jouissance, sauf au Preneur à demander un dédommagement à l'autorité les ayants prescrits ou à l'entreprise les effectuant.

Dans toutes ces circonstances, le Preneur n'aura de recours ni contre le propriétaire ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux.

Le Preneur s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur.

## **Article 10- ASSURANCES**

---

### **10.1 Assurance de l'immeuble :**

Pour la partie immobilière, le propriétaire garantit l'ensemble immobilier pour compte commun du propriétaire et du preneur, avec clause générale de renonciation aux recours.

### **10.2 Assurance des biens meubles :**

Le Preneur devra garantir l'ensemble de ses biens meubles avec clause de renonciation aux recours contre le propriétaire et son assureur.

### **10.3 Assurance responsabilité civile:**

Le Preneur devra s'assurer pour les risques de responsabilité civile du fait de ses activités et ses employés (contre tous dommages corporels, matériels et immatériels de façon à ce que le propriétaire ne puisse être, en aucun cas, recherché en responsabilité civile).

### **10.4 Règlement et exécution des polices :**

Le Preneur s'engage à faire connaître au gestionnaire tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

A première demande du propriétaire ou de son agent d'assurances, le preneur devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

## **Article 11 – CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION ET INCESSIBILITE DES DROITS**

---

Cette convention étant conclue « intuitu personae », le preneur est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les parties du domaine public qui font l'objet de la présente convention.

Par conséquent, toute cession partielle ou totale de la présente convention est interdite.

Le preneur s'interdit de sous-louer tout ou partie des lieux occupés et, plus généralement, d'en confier la jouissance totale ou partielle à un tiers, par quelque modalité juridique que ce soit et ce, même à titre gratuit et précaire.

## **Article 12 - STIPULATIONS DIVERSES**

---

### **12.1. Clause résolutoire**

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au Preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année d'occupation majoré de 10%.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du tribunal judiciaire de Chambéry, pour obtenir l'expulsion des lieux loués du Preneur ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du Preneur.

### **12.2. Clause pénale**

Sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire ci-dessus, et à défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le propriétaire percevra, de plein droit et sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité de 50% des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du Preneur, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du Preneur.

### **12.3. Restitution des lieux**

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le Preneur devra quinze jours avant la fin du bail, informer le propriétaire de la date de son déménagement.

Le Preneur ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du propriétaire de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu de la présente convention. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, aux frais du Preneur.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la partie défaillante.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

### **12.4. Frais**

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

### **12.5. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun du propriétaire et du Preneur fait élection de domicile en son siège social respectif mentionné en entête des présentes.

Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de toute modification d'adresse intervenant au cours de la durée de la convention par rapport à celle indiquée en tête des présentes.

Fait en trois originaux, le ..... dont un destiné au preneur

**Le propriétaire**

**Le preneur**

**Michel DYEN**

**Jean DEBREE**

### **LISTE DES ANNEXES :**

- Annexe 1 : Localisation – Extrait cadastral
- Annexe 2 : Plan des locaux
- Annexe 3 : Etat des lieux d'entrée
- Annexe 4 : Etat des risques naturels et technologiques majeurs
- Annexe 5 : Amiante – Rapport final
- Annexe 6 : Diagnostic accessibilité handicapés