



**Département développement économique
et capital humain**

N/Réf. : MH/2024-114

LAVAL – CENTRE D'ACTIVITÉS "SAINT-NICOLAS"
CONVENTION D'OCCUPATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Florian BERCAULT, agissant en qualité de président de LAVAL AGGLOMÉRATION, dont le siège se situe 1 Place du Général Ferrié – CS 60809 - 53008 LAVAL Cedex,

dénommée ci-après "**LE PROPRIÉTAIRE**"

d'une part,

ET

CONFECTION BRULONNAISE DE LUXE (EURL), dont le siège social se situe 2 rue Léonce Besnardeau à Brûlon (72350) immatriculée au RCS Le Mans sous le n° 983 942 475 représentée par Monsieur Paul MARTIN-LALANDE son représentant légal en exercice dûment habilité,

dénommé ci-après "**L'OCCUPANT**"

d'autre part,

EXPOSÉ :

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes "LE PROPRIÉTAIRE" expose ce qui suit :

L'article 1511-3 du code général des collectivités territoriales confère aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre la compétence pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

La jurisprudence administrative attribue un intérêt général ou les caractéristiques d'un service public aux interventions publiques dans le domaine économique.

Le Centre d'Activités Saint-Nicolas à Laval, conçu pour répondre à des demandes de créateurs d'entreprises, a pour objectif de contribuer au développement économique et social.

C'est ainsi que par délibération en date du 4 février 2002, le Bureau de la Communauté de Communes du Pays de Laval a décidé d'incorporer au domaine public communautaire les biens immobiliers dénommés : "Centre d'Activités Saint-Nicolas à LAVAL".

La mise à disposition des cellules composant le "Centre d'Activités Saint-Nicolas" s'effectue donc au moyen d'une convention d'occupation sous la forme d'un contrat administratif de location qui échappe aux règles du droit commun notamment en matière de durée de location ou de variation du droit d'occupation.

Considérant que le propriétaire a consenti une convention d'occupation précaire au profit de L'ATELIER DES MOUETTES pour une mise à disposition de la cellule n°9 d'une surface de 960 m² à compter du 9 mai 2020,

Considérant que le fonds de commerce de L'ATELIER DES MOUETTES a été cédé par acte notarié au profit de l'EURL CONFECTION BRULONNAISE DE LUXE, il convient de signer une nouvelle convention au profit du cessionnaire, l'EURL CONFECTION BRULONNAISE DE LUXE.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

DÉSIGNATION DU BIEN LOUÉ

Un ensemble immobilier composé de bureaux et d'entrepôts modulables, situé Centre d'Activités Saint-Nicolas – Impasse de Londres à LAVAL.

NATURE DE L'OCCUPATION :

"LE PROPRIÉTAIRE" met à disposition de "L'OCCUPANT" qui accepte, des locaux aménagés d'une surface de **960 m² (cellule n°9)**.

"L'OCCUPANT" déclare avoir parfaite connaissance de la nature du contrat qui le lie avec "LE PROPRIÉTAIRE" et reconnaître que la présente convention d'occupation portant sur ces bâtiments ne peut conférer qu'une occupation temporaire des lieux, du fait de leur appartenance au Domaine Public de Laval Agglomération.

"L'OCCUPANT" déclare parfaitement connaître les lieux mis à sa disposition pour les avoir visités en vue des présentes.

DURÉE :

La présente convention d'occupation est consentie pour une durée de **deux ans**, à compter **du 01 juillet 2024**.

À la fin de cette période, la convention est renouvelable d'année en année en l'état, par tacite reconduction, sauf en cas de revalorisation de la redevance comme indiqué ci-après. La durée totale ne pourra excéder 12 ans.

Pendant toute la durée de cette convention, chacune des parties aura la faculté de mettre fin de plein droit à cette occupation, moyennant un préavis de deux mois. Tout mois commencé sera dû, le préavis ne commençant qu'au 1^{er} du mois suivant la réception dudit préavis. Ce préavis sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier précisera le motif de la fin de location.

"L'OCCUPANT" pour sa part déclare être parfaitement informé qu'en cas de cessation de l'occupation indépendante de sa volonté, il ne pourra prétendre au bénéfice d'aucun droit au maintien dans les lieux ni d'aucune indemnité compensatoire.

DESTINATION :

Le bien loué devra servir exclusivement à **l'activité de l'entreprise décrite ci-après La EURL CONFECTION BRULONNAISE DE LUXE** a pour objet :

"La confection et le négoce de tous articles textiles."

"L'OCCUPANT" ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité. Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

REDEVANCE D'OCCUPATION :

La présente convention d'occupation est consentie moyennant le versement par "L'OCCUPANT **d'une redevance mensuelle fixée à 2 400 € HT et hors charges (2,50 € HT/m² x 960 m²)**

Modalités de paiement

La redevance sera payable trimestriellement à terme échu au 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Lieu de paiement

Cette redevance sera payable entre les mains du Receveur de Laval Agglomération ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Revalorisation de la redevance

À chaque période de renouvellement, LE PROPRIÉTAIRE" aura la faculté de proposer une revalorisation de la redevance, en respectant un préavis de deux mois.

En cas de non-acceptation de la revalorisation par "L'OCCUPANT", cette convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

CHARGES :

Le Centre d'Activités Saint-Nicolas à LAVAL étant équipé de comptages individuels, "L'OCCUPANT" fera son affaire personnelle des abonnements et consommations d'eau, d'électricité, de téléphone, etc...

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.

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 par le comptable public et restée sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du "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.

B -CONDITIONS À 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.

1°) État des lieux

"L'OCCUPANT" 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.

Cet état des lieux sera réalisé en présence du "PROPRIÉTAIRE" et de "L'OCCUPANT", au début et la fin de la location, avant la remise des clés.

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.

"L'OCCUPANT" sera tenu d'effectuer l'entretien courant des locaux mis à sa disposition.

"L'OCCUPANT" 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 ; il pourra cependant en exprimer la demande au "PROPRIÉTAIRE" qui appréciera l'opportunité de la prendre en compte.

"L'OCCUPANT" 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.

"L'OCCUPANT" 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, "L'OCCUPANT" 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

"L'OCCUPANT" 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

"L'OCCUPANT" 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 de "L'OCCUPANT".

5°) Changement de distribution

"L'OCCUPANT" ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit de "LA COLLECTIVITÉ", 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 du "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

"L'OCCUPANT" 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

"L'OCCUPANT" 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.

9°) Impôts et charges diverses

"L'OCCUPANT" 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.

"L'OCCUPANT" remboursera au "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 (mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce, etc),
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, perte de jouissance, etc.).

"L'OCCUPANT" 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, pourvoir 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

"L'OCCUPANT" 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

"L'OCCUPANT" 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 répercuter 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".

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 apportées 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.

"L'OCCUPANT" 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 À LA CHARGE DU BAILLEUR

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

Restent 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.

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 à LAVAL, en 3 exemplaires, le

"Lu et Approuvé"
Pour "L'OCCUPANT",

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

Paul MARTIN-LALANDE

Nicole BOUILLON

P.J. : Plan