

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée « Société Publique Locale EURALILLE, au capital de 1.160.097 euros dont le siège est à Lille, Tour de Lille, boulevard de Turin, inscrite au répertoire SIREN sous le numéro 378 224 786 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille.

Représenté par Madame Fabienne DUWEZ, directrice générale.

D'UNE PART

DESIGNE CI-APRES PAR **"LE BAILLEUR"**

et

La société dénommée , au capital de euros dont le siège est à , inscrite au répertoire SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de

Représenté par

D'AUTRE PART

DESIGNE CI-APRES PAR **"LE LOCATAIRE" OU "LE PRENEUR"**

Il a été arrêté et accepté ce qui suit :

Article 1 – OBJET DU CONTRAT

- 1.1. Le présent contrat est qualifié de **Convention d'Occupation à Titre Précaire**. Le bailleur met à sa disposition l'ensemble mobilier ci-après désigné.
- 1.2. Le locataire déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise dans aucune de ses dispositions au statut des baux commerciaux.

Article 2 – DESIGNATION

- 2.1 Le bailleur autorise l'occupation à titre précaire de l'ensemble mobilier dénommé « Le Bus Saint-So » ci-après désigné "le Bus" ainsi que l'ensemble mobilier « Friterie Bob » ci-après désigné « Bob »
- 2.2 « Le Bus » est situé à Lille (59000), sur le site de la ZAC Saint-Sauveur. Il comprend :
 - un véhicule de type bus équipé des éléments selon le descriptif fourni en annexe, auquel est associée une terrasse de 125 m² pour les besoins de restauration sur place.« Bob » est situé à Lille (59000) sur le site de la ZAC Saint-Sauveur. Il comprend :
 - un véhicule de type Food-truck équipé des éléments selon le descriptif fourni en annexe, auquel est associée une terrasse de 20 m² pour les besoins de restauration sur place.

Tout ce qui est mentionné ci-dessus constitue "le bien" ou "la chose louée" au sens du présent contrat, tel que « Le Bus » et « Bob » existe au jour de la signature du présent contrat.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.
- 2.3 « Le Bus » et « Bob » seront remis au Preneur dans les conditions résultant du procès-verbal d'entrée dans les lieux qui sera établi lors de la prise d'effet de la convention et qui y est annexé. Ledit procès-verbal pourra être établi à l'initiative du bailleur ou du locataire, les frais en découlant le cas échéant, étant supportés pour moitié par chacune des Parties.

Article 3 – DESTINATION- USAGE

- 3.1 Le bien objet de la présente convention, est destiné à l'activité de bar / petite restauration. L'offre de bar / petite restauration que souhaite développer le locataire est précisé dans son offre déposée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt organisé par la SPL Euralille et à l'issue duquel le preneur a été retenu.
- 3.2 Le preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet de la présente convention, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné ci-dessus.
- 3.3 Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

- 3.4 Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.
- 3.5 Il fait son affaire personnelle de la gestion de l'ensemble des déchets que Le Bus ou Bob produiront dans le cadre de son activité. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage seront à la charge du preneur.

Le locataire, pour l'exercice de son activité, devra en outre se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables à la chose louée (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes ses installations) en fournissant tous justificatifs au bailleur à sa première demande.

Le bailleur n'apporte au preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du preneur.

Article 4 - DUREE INITIALE

Le contrat est conclu pour une durée non renouvelable de six (6) mois, du 11/05/2022 au 02/10/2020. La première de ces dates est la « date d'effet » de la convention au sens du présent contrat.

Le contrat pourra être prolongé jusqu'au 30/10/2020, sur demande du preneur et avec l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Article 5 – INDEMNITE ET REDEVANCE

5.1 Indemnité en cas de jouissance pleine :

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle que le preneur s'engage à payer d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Le montant de cette redevance est de EUROS Hors Taxes par mois, sur la base de 22 jours d'ouverture par mois.

Cette redevance est entendue toutes charges comprises.

La redevance sera ajustée mensuellement au prorata du nombre de jours d'ouverture effective du Cours Saint So.

5.2 Indemnité et redevance en cas de perte de jouissance :

En cas de jouissance partielle comme prévu à l'article 13.2 de la présente convention, les indemnités et redevances ne seront versées qu'à due proportion de l'occupation réelle du mois. Ainsi le bailleur s'engage dans son courrier d'avertissement de perte de jouissance, à indiquer la méthode de calcul pour les mois où la jouissance est troublée.

5.3 Modalités de paiement

Le premier paiement aura lieu à compter de la date d'effet du présent contrat.

Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur. Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

Lorsque le locataire en fera la demande, le bailleur sera tenu de lui remettre une quittance gratuitement, sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant l'indemnité, les redevances et les charges.

Article 6 – DEPOT DE GARANTIE

- 6.1 Le locataire est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de 1.200 (mille deux cent) EUROS, à titre de caution de toutes les clauses du contrat de location. Cette somme est versée au jour de la signature des présentes.
- 6.2 Le bailleur pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du locataire, date à laquelle il lui sera restitué, 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.
- 6.3 De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt ni imputable sur la dernière échéance de loyer.
- 6.4 Le bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le locataire sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à 1.200€.

Le montant de ce dépôt de garantie ne portera pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne fera l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat renouvelé.

Il sera restitué sous huit jours à compter du départ effectif du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

Article 7 – ASSURANCES

7.1 Assurances du locataire

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours de l'occupation :

- le bien ainsi que ses aménagements et équipements mobiliers :
 - o Le Bus, pour une valeur de quarante-quatre mille (44 000) EUROS
 - o Bob : cent quatre-vingt-seize mille (196 000) EUROS

- ses équipements, matériels et marchandises, supports informatiques ou électroniques installés par ses propres soins à l'intérieur du bien contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

L'assurance devra couvrir la remise à neuf des biens ou à défaut le paiement d'une indemnité à hauteur des valeurs estimées ci-dessus.

Il devra déclarer au bailleur par tous moyens, dès qu'il en aura connaissance, tous sinistres.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou l'exploitation de la chose donnée à occupation, ayant été autorisées par le bailleur, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le locataire tant au titre des obligations du bailleur en matière d'assurance du bien qu'au titre des obligations qui concernent le locataire.

Le locataire devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des locaux, du fait de ses aménagements et installations, du fait des travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés.

Il devra justifier de ces assurances au bailleur, chaque année, à première demande de celui-ci au moyen d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

7.2 Renonciation réciproque

Le bailleur et le locataire veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

ARTICLE 8 : SECURITE-INCENDIE

- 8.1 Un rendez-vous sera monté avec les équipes de sécurité du site et la régie du site, en associant le responsable unique de sécurité de l'équipement de la gare saint sauveur dans la phase de préparation de l'occupation en amont de la signature de la présente convention.
- 8.2 **L'OCCUPANT** déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur le site, et reconnaît par avance qu'elles lui ont été transmises préalablement à la signature de la présente. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il reçoit ; **L'OCCUPANT** est responsable de la sécurité des biens et des personnes sous sa garde ou son contrôle, ainsi que des vols et dégradations survenus dans l'espace mis à sa disposition ; **L'OCCUPANT** permettra un accès permanent pour les pompiers et les rondes de sécurité. Il doit veiller au respect des règles de sécurité et d'hygiène en vigueur.
- 8.3 Des agents de sécurité sont présents sur le Cours St-So durant les temps d'ouverture au public, et un PC sécurité gère l'équipement saint sauveur en dehors des horaires d'ouverture du site. Tous problèmes constatés sur le site par l'OCCUPANT – départ de feu,

blesseure, chute... – doit faire l'objet d'une information auprès des agents de sécurité présents qui sont en lien avec le PC sécurité du site (06.14.44.44.04). Eux seuls solliciteront, au besoin, les services de secours compétents si besoin (pompiers, SAMU...). Il n'est pas dans le rôle de l'OCCUPANT de contacter directement les services de secours.

Article 9 – ENTRETIEN – REPARATIONS – ACCESSION

9.1 Généralités

Le locataire ne pourra faire supporter aux planchers, plafonds du bien, une charge supérieure à leur résistance admise, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait.

Le locataire fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.

Le locataire s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage ses installations techniques et électriques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux de l'organisme, seront transmis au bailleur à première demande de ce dernier.

Le bailleur pourra en outre faire intervenir dans le bien tout bureau de contrôle pour vérifier la conformité des installations, aux frais et honoraires du locataire.

Le locataire prendra toutes précautions nécessaires pour que l'usage normal de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, à la qualité et au bon aspect du bien loué.

Le locataire fera son affaire personnelle de tous dégâts causés à la chose louée et de tous troubles de jouissance causés par son personnel et ses clients, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

9.2 Entretien – Réparations

Le locataire devra, pendant toute la durée de la présente convention, de ses renouvellements et de son occupation, maintenir l'intégralité de la chose louée ainsi que les aménagements, installations, en bon état de propreté et d'entretien de sorte qu'en fin de convention ou au départ du locataire, ils soient rendus dans un état identique à celui dans lequel ils lui ont été confiés.

Sauf faute du locataire ou défaut d'entretien de sa part, le bailleur assumera la réparation des installations, équipements techniques incorporés au bien énumérés et décrits en annexe 4 des présentes. Il assumera également, et sauf faute ou défaut d'entretien du locataire, l'ensemble des réparations nécessaires indispensables pour que la structure du bien et sa solidité générale ne soient pas mises en péril.

9.3 Mise en conformité

Le bailleur assumera tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives concernant le bien (ne sont pas concernés par cet article les aménagements intérieurs). Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux éventuels d'entretien de la partie artistique. Le cas échéant, le locataire devra en être informé au moins 2 semaines à l'avance.

Le locataire assumera de son côté les travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives concernant spécifiquement son activité et ses équipements propres.

Article 10 – TRAVAUX EN COURS D'OCCUPATION

Le locataire ne pourra faire dans la chose louée aucun changement, aucune démolition, aucun percement, ni aucune modification de quelque sorte.

Il ne pourra procéder à aucuns travaux d'aménagements ou de modifications de l'intérieur ou de l'extérieur sans l'autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient les éléments techniques ou éléments importants de sécurité, le locataire s'oblige à notifier simultanément avec son projet, à ses frais et honoraires, un avis d'un bureau de contrôle agréé, permettant au bailleur de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la sécurité ni à la solidité de la chose louée. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué au bailleur, les frais et honoraires étant à la charge du locataire.

En cas d'autorisation, le locataire s'oblige en outre à contracter toutes assurances utiles, le locataire s'obligeant après réalisation des travaux, à adresser au bailleur, tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au bailleur.

Le locataire devra par ailleurs, en cas d'autorisation, faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Article 11 - SOUS-OCCUPATION

Le locataire devra occuper les locaux par lui-même. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient de la présente convention, ni sous-occuper, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord écrit du bailleur.

L'occupation de la chose louée ne confère au locataire aucun droit à la propriété commerciale.

Article 12 - CONDITIONS DE JOUISSANCE

12.1 Conditions de jouissance

Le locataire utilisera le bien conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement, conformément à l'article 3, à l'exclusion de toute autre activité. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Le locataire fera son affaire personnelle de toute contravention, plainte ou réclamation liée à l'exercice de son activité dans les lieux, de la part de qui que soit.

Le locataire fera, en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet et relatifs à l'exercice de son activité, de manière que ce dernier ne soit

jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter, même sans faute du locataire.

Le locataire s'oblige ainsi notamment à :

- 1) Trier si besoin est, évacuer au fur et à mesure ses déchets et s'obliger, si nécessaire, à souscrire un contrat adapté aux volumes de ses déchets en vue de leur enlèvement et à en justifier au bailleur à première demande. Le locataire assumera en effet à ses frais exclusivement le traitement et l'évacuation de ses déchets sous sa seule responsabilité.
- 2) Le locataire fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnement non prévu dans le cadre de la convention

12.2 Jouissance précaire

En cas d'événements susceptibles d'entraîner la fermeture temporaire de la chose louée, le bailleur en informera le locataire, au moins 7 jours à l'avance, en lui précisant la date de la fermeture et sa durée qui ne pourra dans ce cas excéder 3 jours consécutifs.

Au cas exceptionnel où un arrêt plus important s'avérerait nécessaire, le bailleur devra en avertir le locataire au moins 15 jours à l'avance et les parties conviendront de se rencontrer pour en définir les conditions d'un commun accord, qui feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

Le preneur ne pourra en aucun cas réclamer des indemnités en cas de perte de chiffre d'affaire suite aux troubles de jouissance.

12.3 Visite des lieux

Le locataire s'engage à permettre la visite de la chose louée au bailleur ou par toute personne munie d'une autorisation écrite du Bailleur, sous réserve d'une notification préalable et écrite adressée au Preneur.

Le locataire devra laisser pénétrer dans les lieux loués les entreprises et leurs salariés devant effectuer des travaux.

12.4 Réseaux

Le Bus est loué connecté au réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Bob est connecté au réseau électrique uniquement.

Article 13 - RESTITUTION DES LOCAUX

- 13.1 Le locataire devra restituer les clés de la chose louée le jour où finira son contrat. La remise des clés et leur acceptation par le bailleur ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent contrat.
En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au bailleur.

- 13.2 Le locataire devra rendre la chose louée en bon état de réparations et d'entretien conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent contrat.
Les parties réaliseront un état des lieux de sortie.
Le bien devra être remis en état conformément au procès-verbal d'état des lieux d'entrée dans le bien, annexé à la présente convention.

Article 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le locataire, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration du bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le contrat sera résilié de plein droit.

La même clause est applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent contrat.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de la chose louée, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation judiciaire ou d'expulsion, le montant des indemnités, payés d'avance, s'il y a lieu, restera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts par application de l'Article 1760 du Code Civil et ce nonobstant l'expulsion.

Article 15 – ENVIRONNEMENT

Le preneur s'engage à ne démarrer aucun travaux de nature à modifier le sol et tout autre élément ne faisant pas partie des bien loués.

Article 16 – RESILIATION ANTICIPEE

Tout congé devra être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.

16.1 Résiliation par le locataire

Le locataire aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner de motif. S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au bailleur au moins un mois à l'avance.

16.2 Résiliation par le bailleur

Le congé donné par le bailleur devra être notifié au locataire au moins 1 mois à l'avance.

16.3 Effet du congé

En cas de congé notifié par le bailleur, le locataire ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le bien loué.

En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

Article 17 – FORMALITES - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

17.1 Enregistrement

Les frais éventuels d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du locataire et du bailleur à parts égales.

17.2 Election de domicile

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties font chacune élection de domicile en son siège social respectif.

17.3 Capacité

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition des biens.

Fait à Lille, en 2 exemplaires

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Annexes à la présente :

- Annexe 1 : Procès-Verbal d'entrée des lieux (Bus + Bob), à remettre à la signature
- Annexe 2 : Réponse du preneur à l'appel à manifestation d'intérêt
- Annexe 3 : Description de « Bob » et du « Bus »
- Annexe 4 : Attestation d'assurance de responsabilité civile en cours de validité, à remettre à la signature