

Barberaz
Barby
Bassens
Challes-les-Eaux
Chambéry
Cognin
Curienne
Jacob-Bellecombette
La Motte-Servolex
La Ravoire
La Thuile
Les Déserts
Montagnole
Puygros
Saint-Alban-Leysse
Saint-Baldoph
Saint-Cassin
Saint-Jean-d'Arvey
Saint-Jeoire-Prieuré
Saint-Sulpice
Sonnaz
Thoiry
Vère-Pragondran
Vimines



**Convention d'occupation temporaire entre
Chambéry métropole-Cœur des Bauges et la
Banque alimentaire**

**Bâtiment situé 77 rue du Docteur Vernier
Parc d'activités économiques de La Cassine à
Chambéry**

Octobre 2017

DIRECTION DU
DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE
**106, allée des Blachères
73026 Chambéry cedex
tél. 04 79 96 86 43
fax 04 79 96 86 44**

Entre :

La Communauté d'agglomération Chambéry métropole-Cœur des bauges- - sis P.A.E. des Landiers 106, Allée des Blachères 73026 CHAMBERY Cedex, représentée par Xavier DULLIN, président, dûment habilité à la signature de la présente convention d'occupation précaire par décision n°

Dénommée ci-après « Le bailleur »,

D'une part,

ET :

L'association Banque Alimentaire

Dont le siège social est situé 77 rue du Docteur vernier – 73 000 CHAMBERY

Représentée par son président Monsieur Denis SUISSE-GUILLAUD spécialement habilité par décision du conseil d'administration en date du

Dénommé ci-après « le preneur »,

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Dans le cadre de l'aménagement futur d'un pôle d'affaires, le quartier de la Cassine à Chambéry a été classé en Zone d'Aménagement Différée par arrêté préfectoral du 25 octobre 1996. La Ville de Chambéry, puis Chambéry métropole a entrepris l'acquisition du foncier de cette zone.

Dans ce cadre, Chambéry métropole a procédé à l'acquisition d'un bâtiment situé 676-680 chemin de la Rotonde à Chambéry.

Une convention de mise à disposition d'une partie de ce bâtiment soit une superficie d'environ 1 600 m² a été conclue en octobre 2016.

A ce jour dans le cadre d'un arrivage de produits alimentaires en provenance de l'Union Européenne a manifesté le souhait de bénéficier de la location d'une partie des entrepôts pour une durée définie.

Il est ainsi convenu, à titre de dispositions transitoires, que Chambéry métropole consent à la Banque alimentaire une convention dans les conditions indiquées ci-dessous.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUI :

ARTICLE 1 – OBJET - DESIGNATION

Le bailleur, par les présentes, met à la disposition du preneur, à titre précaire et révocable, les biens immobiliers ci-après désignés (voir plan joint) :

➤ **Un entrepôt d'une superficie d'environ 800 m² (rez-de-chaussée uniquement) situé 77 rue du Docteur Vernier à Chambéry.**

De convention expresse entre les parties, le preneur en sa qualité d'occupant précaire, ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et des articles 23-1 et suivants du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents ainsi que de toute disposition relative aux baux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESTINATION

Les lieux désignés ci-dessus devront être exploités à usage exclusif **de stockage pour permettre la réalisation de l'objet du preneur** à l'exclusion de tout autre usage et activité même temporairement.

Le preneur devra occuper les lieux attribués, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Les locaux n'étant pas classés Etablissement Recevant du public (Article R 123-2 du Code de la construction et de l'habitation), il est par conséquent strictement interdit à l'occupant d'accueillir du public.

ARTICLE 3 - DUREE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de six mois à compter du 27 octobre 2017.

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

- A la demande du preneur à tout moment par simple envoi d'une lettre en recommandé avec accusé réception sous réserve d'un délai de 5 jours à compter de la réception de ladite lettre par le bailleur,

En tout état de cause, la décision mettant fin à la présente convention n'aura pas lieu d'être motivée, les parties reconnaissant qu'en l'état du caractère précaire de leur accord, il peut y être mis fin à tout moment sans indemnités de part ni d'autre.

A la date à laquelle la convention prendra fin, par l'effet de la décision qui aura été formulée dans les conditions ci-dessus, les lieux objet des présentes devront être libérés de toute occupation quelconque, et restitués au propriétaire, après établissement d'un état des lieux si celui-ci le demande.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX - ETAT DE LIVRAISON - CHARGES ET CONDITIONS D'OCCUPATION

Le preneur occupera les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation et travaux auprès du bailleur.

Afin de la constater, il sera effectué un état des lieux contradictoire.

Le preneur confirme avoir une parfaite connaissance des lieux loués pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le propriétaire, des servitudes et charges de toute nature privées, publiques, administratives pouvant grever ou affecter l'immeuble ou son exploitation. Le preneur fera également son affaire personnelle, dans les mêmes conditions, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à ses activités ainsi qu'aux travaux nécessaires à la mise la conformité des locaux loués à ses activités.

Le preneur utilisera uniquement la partie rez-de-chaussée du bâtiment.

Le preneur veillera également à éviter toute occupation illicite du site en fermant notamment le portail d'accès.

ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES

La présente location est respectivement consentie par le bailleur et acceptée par le preneur moyennant les conditions financières suivantes :

Article 5-1 Loyers

La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit.

Article 5-2 Révision des loyers

Néant

Article 5-3 Impôts, taxes et charges

Le preneur acquittera ses contributions personnelles (électricité, eau, alarme, etc), taxes et autres et devra satisfaire à toutes les charges dont il est tenu.

De même, le preneur remboursera au propriétaire tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être ultérieurement en sus de ceux prévus ci-dessus.

Le preneur devra justifier, à première réquisition du propriétaire, du paiement de ces diverses charges, impôts et taxes.

Le preneur, débiteur final des impôts, taxes et charges, aura la possibilité de contester le montant ou le principe de ces impositions et reçoit, par l'effet du présent contrat, pouvoir du propriétaire, et exercera, à ses frais risques et périls exclusifs, toutes réclamations et recours nécessaires. Le preneur renonce, à ce titre, à former tout recours à l'encontre du propriétaire.

Article 5- 4 Dépôt de garantie

Néant

ARTICLE 6 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

6.1. Etat des risques naturels, miniers et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvés, et dans une zone de sismicité moyenne. Le Bailleur 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.

6.2. Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur 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.

6.3. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Cet entrepôt n'étant pas chauffé et ne disposant pas d'appareil de chauffage, il n'y a pas lieu d'établir de DPE. .

6.4. Diagnostic technique amiante

Un dossier de Diagnostic Technique Aмиante (DTA) concernant les locaux objets du présent bail a été établi en 2007.

Le rapport de ce diagnostic indique qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits de la liste A (flocage, calorifuges et faux –plafonds) susceptibles de contenir de l'amiante mais il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante (converture en plaques ondulées en fibrociment).

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

ARTICLE 7 – ENTRETIEN, REPARATIONS ET TRAVAUX

7.1. Entretien et réparations

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le Bailleur 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.

À sa sortie, le Preneur restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

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 ou de sa clientèle.

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

7.2. Travaux imposés par l'administration

Le Preneur supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés au cours du bail 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.

7.3. Améliorations

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués 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 exprès, écrit et préalable du Bailleur.

En conséquence, le Bailleur 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 exprès, écrit et préalable.

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

7.4. 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 Bailleur.

Même autorisées, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, aux frais, risques et périls du Preneur.

7.5. 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 Bailleur 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.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

8.1. Jouissance des lieux

Le Preneur s'engage vis-à-vis du Bailleur 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 clients ou 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 Bailleur 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 Bailleur 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 Bailleur 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 Bailleur, 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 Bailleur, 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 Bailleur 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 Bailleur 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. Obligation de garnir les lieux

Le Preneur tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, et constamment exploités ou achalandés, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires du bail.

Le Preneur devra y exercer son activité de manière continue.

8.4. Contrats d'abonnement

Le Preneur souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le Bailleur ou le précédent Preneur. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

8.5. Interdiction de changer la forme des lieux loués

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le Bailleur s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

8.6. Garantie des vices cachés

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur ne garantira 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.

8.7. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, 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.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il devra également laisser visiter les lieux de 14 heures à 17 heures, les jours ouvrables, à charge pour le Bailleur de prévenir le Preneur au moins une semaine avant la date prévue pour la visite.

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

8.8. Destruction de l'immeuble loué

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié 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 Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 9 – RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de on fait, de celui de son personnel ou 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 Bailleur ou par les administrations compétentes.

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

- incendie des locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- 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 événements 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.
- guerre, émeute, troubles, mouvements de foule ou grève causant des dégâts aux locaux ou empêchant ou diminuant leur possibilité d'utilisation ;

Dans toutes ces circonstances, le Preneur n'aura de recours ni contre le Bailleur 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

Chambéry métropole – Cœur des Bauges a souscrit une police d'assurance pour compte commun du propriétaire et du locataire avec clause de renonciation aux recours réciproques. De ce fait, l'occupant n'aura pas besoin de souscrire pour ses propres risques locatifs et en sera donc dispensé.

Chambéry métropole prendra à sa charge, au titre du budget action sociale, la quote-part d'assurance pour la partie immobilière correspondant à l'occupation de son locataire.

L'occupant s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, toutes les garanties pour son contenu (mobilier, matériel, installations, aménagements et stock qui lui

appartiennent ou non) pouvant être entreposé dans les murs des bâtiments, ainsi que les risques de responsabilité civile du fait de leur activité ou de leur salarié ; son assureur devra s'engager à accepter la même clause générale de renonciation aux recours vis à vis du propriétaire.

Par ailleurs, l'assureur s'engagera à informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception de toute résiliation ou menace de résiliation du contrat.

Il est convenu que l'occupant présentera chaque année son attestation d'assurances mentionnant toutes les garanties ci-dessus avec, sur ces attestations, mention du paiement des primes écrite de la main de son assureur.

L'occupant devra immédiatement avertir l'assureur, d'une part, et le propriétaire, d'autre part, de tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il ne résulte aucun dégât apparent.

Si l'activité exercée par l'occupant entraîne pour le propriétaire ou pour les voisins, des surprimes d'assurance, ou des obligations particulières (stockage particulier, risque de pollution, équipements de sécurité,...), l'occupant, à l'origine de ou des majorations ou obligations, serait tenu à la fois d'indemniser le propriétaire de tout montant supplémentaire ; en outre, il serait tenu aussi de le garantir contre toutes les réclamations pouvant émaner de l'autre occupant ou des voisins.

Une clause sera aussi insérée dans le contrat de l'immeuble précisant que toute indemnisation consécutive à un sinistre, et relative au bâtiment, sera réglée directement entre les mains du propriétaire, sauf accord écrit de sa part.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'occupant par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, et pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du propriétaire, la résiliation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Règlement et exécution de police :

L'occupant s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs, installations électriques, etc).

Ce contrôle sera effectué aux frais de l'occupant par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

L'occupant s'engage à souscrire, à ses frais, un contrat de maintenance visant au respect des règles de sécurité et de bon entretien du monte-charge.

L'occupant devra justifier de ces différents contrats à la demande de Chambéry métropole, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

ARTICLE 11 - CESSIION, SOUS-LOCATION DE BAIL

Il est interdit à l'occupant de substituer qui que ce soit dans la jouissance des lieux loués même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

ARTICLE 12 – STIPULATIONS DIVERSES

12.1. Restitution des locaux

L'occupant sera tenu de rendre les clefs des locaux le jour de son déménagement, qui devra obligatoirement être terminé à la date à laquelle la présente convention prendra fin, qu'il s'agisse de l'échéance normale ou d'une résiliation anticipée.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire. 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 date exacte du déménagement sera dans tous les cas communiquée à Chambéry métropole au moins un mois à l'avance.

L'occupant s'engage à démanteler et évacuer l'ensemble des équipements liés à son activité de production.

12-2 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun du Bailleur 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 du bail par rapport à celle indiquée en tête des présentes.

Fait à CHAMBERY, le

en 4 exemplaires

Le propriétaire
CHAMBERY MÉTROPOLE

L'occupant
La Banque Alimentaire

Xavier DULLIN
Président

Denis SUISSE-GUILLAUD, Président

PJ :

- localisation (plan du cadastre)
- plan du bâtiment
- état des risques naturels et technologiques majeurs
- rapport technique amiante