

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA SOCIETE ENTREPRISE HUGUET, société par actions au capital de 270.000 euros, dont le siège social est sis 30, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au RCS sous le numéro 552 027 138 représentée par Monsieur Pascal Huguet, Président du Directoire

Ci-après désignée « le Bailleur »,

De première part,

ET :

LA SOCIETE ALISSON PNEUS BOULOGNE, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros dont le siège social est au 32 rue Gallieni, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le N° 833 978 570 et représentée par Madame Alisson Coeur en qualité de présidente,

Ci-après désignée « le Preneur »,

De deuxième part,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIVIT :

Les parties entendent par les présentes utiliser pour la durée ci-dessous convenue la faculté offerte par l'article L 145.5 du Code de Commerce de déroger au statut des baux commerciaux.

Le présent contrat n'étant pas régi par les dispositions des articles L 145. 1 et suivants du Code de Commerce, le Preneur reconnaît n'avoir droit lors de l'échéance du contrat de location, ni au renouvellement de ce contrat, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, nonobstant toute occupation matérielle des locaux loués au-delà du terme convenu ci-après.

Plus particulièrement, le Bailleur est propriétaire de l'ensemble immobilier situé à Boulogne-Billancourt (92100) au 9 et 15 route de la Reine, 1 rue Edouard Detaille et au 14, 16, 30, 34, 36, 38 et 40 rue Gallieni (ci-après « l'ensemble immobilier »). Le Bailleur a signé une promesse de vente sous conditions suspensives, le 26 octobre 2021 ; la réalisation de la vente devrait pouvoir intervenir au plus tard le 31 décembre 2024.

Le Preneur a occupé sans droit, ni titre, des zones de travail en sous-sol de 163 mètres carrés. Afin d'éviter une expulsion immédiate par le Bailleur, le Preneur a proposé de convenir la présente convention d'occupation précaire. Celle-ci a pour objet de permettre au Preneur de trouver un autre local pour y exercer son activité et la transférer avant le terme de la convention d'occupation précaire.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Titre I – Dispositions générales :

Article 1 – Objet

Le Bailleur loue au Preneur les locaux suivants situés au 30 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt, 92100 suivants, à savoir :

- Une zone activité en sous-sol 163 mètres carrés
- une zone de stockage pneus en sous-sol de 2,25 m2
- une surface en sous-sol correspondant à 9 places de stationnements
- un local rez-de-chaussée de 45 mètres carrés,
- un local rez-de-chaussée de 12,5 mètres carrés destination douche et vestiaire
- une surface en rez-de-chaussée correspondant à 3 places de stationnements
- un local 1^{er} étage de 20 mètres carrés à usage de bureaux

ces locaux étant désignés dans les parties hachurées de l'Annexe I.

Le Preneur prend ces surfaces livrées brut de béton à aménager. Il entend les aménager en un atelier provisoire de pose, montage, démontage, installation, mécanique et d'entretien de véhicules et de réparation des pneumatiques et de remise en peintures et réhabilitations de jantes.

Le Preneur accepte d'affecter ces deux surfaces à l'usage exclusif précisé ci-dessus sans pouvoir y recevoir du public; les véhicules à réparer étant pris en charge par ses salariés sur la voie publique avant la grille d'entrée du 30 rue Gallieni, 92100.

Article 2 – Texte applicables

Le Preneur déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise, dans aucune de ses dispositions, aux dispositions des articles L 145.1 et suivants du Code de Commerce à l'exception de l'article L.145.5 auquel les parties entendent expressément se référer. Il reconnaît qu'en conséquence, il ne peut bénéficier ni du droit au renouvellement des présentes ni d'aucune indemnité, non plus que la faculté d'adjoindre aux activités de l'article 1 des activités connexes ou complémentaires, le tout même à défaut de dénonciation par le Bailleur pour le terme convenu.

Article 3 – Autorisations administratives

Le Preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, et, notamment, à l'exercice de son activité d'atelier tel que décrit à l'article 1, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Article 4 – Règles de police et règlement interne

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Le Preneur s'engage à ne pas créer de nuisances, à respecter des degrés de bruits et de vibrations tolérables par les autres locataires du Bailleur, à ne pas travailler le weekend et, lors de la semaine travaillée à ne pas travailler en dehors des horaires de 7 heures 30 à 19 heures 30 en raison de l'environnement résidentiel sensible.

Titre II – Durée et fin du contrat :

Article 5 – Durée

La présente location est conclue à compter du 1^{er} décembre 2022 pour une durée de 24 mois, pour se terminer le 30 novembre 2024, avec possibilité de résiliation suivant article 11 de la présente convention.

Article 6 – Effets de la fin de contrat

En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le Preneur rend les lieux loués dans le même état qu'à la remise des clés. A cet égard, le Preneur rendra les clés des portes et du portail au jour de la fin du bail

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du contrat de location, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre ; il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 800 euros par jour de retard. L'indemnité d'occupation pourra être majorée d'une indemnité additionnelle si l'acquéreur de l'ensemble immobilier venait à obtenir des dommages-intérêts pour défaut de jouissance des locaux acquis du fait de l'occupation sans droit, ni titre du Preneur.

Les travaux et embellissements effectués par le Preneur restent la propriété du Bailleur sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Titre III – Prix :

Article 7 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel d'un montant de :

- 8 000 € hors taxes et hors charges pour le mois de décembre 2022,
- 8 500 € hors taxes et hors charges pour le mois de janvier 2023,
- 9 000 € hors taxes et hors charges pour le mois de février 2023,
- 9 500 € hors taxes et hors charges pour le mois de mars 2023,
- 10 000 euros hors taxes et hors charges à partir du mois d'avril 2023 jusqu'au mois de novembre 2024.

Le Preneur s'engage à payer, le 1^{er} de chaque mois, conformément à l'article 1728-2° du Code civil et ce, au domicile du Bailleur.

Tous les règlements s'effectuent au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait de choisir.

Article 8 – Charges

La présente location est soumise à T.V.A, celle-ci venant en sus du loyer principal (hors charges) et payable aux mêmes conditions que celui-ci. Les charges d'électricité sont estimées forfaitairement à 400 euros HT par mois et viennent en sus de la location mensuelle.

Article 9 – Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution des présentes, il est prévu une somme de 8.000 € versée par le preneur dont le bailleur lui donne quittance. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursé à la fin de la location après restitution des clefs. En aucun cas le dépôt de garantie ne pourra servir au paiement des loyers ou charges.

Titre IV – Charges et conditions générales :

Article 10 – Entretien

Le Bailleur fera son affaire personnelle de l'entretien et des éventuelles réparations de toute nature relative au dit local de telle manière que le Preneur ne puisse être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit. Le Bailleur entretiendra en bon état de propreté l'emplacement.

Article 11 – Résiliation

A défaut de paiement d'une échéance de loyer par le preneur, le contrat sera résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter rester infructueux. Chaque partie pourra comme bon lui semble, dans le cadre des conventions de durée de location évoquées à l'article 5, mettre fin prématurément à la présente convention à condition toutefois d'en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de six mois.

Article 12 – Assurances

Le Preneur s'engage à s'assurer dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son contrat, contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient subvenir par le fait de ses matériels et matériaux stockage, auprès d'une compagnie d'assurances légalement autorisée et d'une solvabilité notoire.

Il devra justifier à la moindre requête du bailleur de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

Article 13 – Jouissance

Le Preneur prend les surfaces louées dans l'état actuel. Il en jouit en bon père de famille, en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité de l'immeuble et d'apporter un trouble de jouissance aux autres occupants des autres parties de l'immeuble. Il le rendra, à la fin du bail, en état de propreté et dans son état d'origine à savoir brut de béton à aménager. Toutes remises en états de propreté et d'origine seront à la charge exclusive du Preneur.

Spécialement, il devra surveiller l'installation d'alimentation d'eau et l'installation électrique. Le Preneur ne pourra y entreposer aucuns produits pouvant provoquer un incendie ou une explosion. Il être en possession d'un extincteur adapté en bon état de fonctionnement.

Le Preneur s'interdit toute cession ou sous location partielle ou totale même à titre gratuit.

Article 14 – Travaux

Tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient fñ par le Preneur, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité. Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couvert suivant l'usage. Resteront à la charge de ce dernier les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Article 15 – Recours

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages et intérêts quant aux conséquences de l'arrêt de fonctionnement des services publics dans l'immeuble.

Titre VI – Dispositions diverses et finales :

Article 16 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avéreraitnécessaire les parties élisent domicile – pour le Bailleur, en son domicile ; - pour le Preneur enson siège social.

Article 17 – Obligation d'information

Le preneur s'engage à informer sans délai le Bailleur des changements survenus dans la situation de la société qu'il représente.

Article 18 – Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 19 – Attribution de compétence

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent contrat de location, seul le Tribunal Judiciaire de Nanterre est déclaré compétent.

Fait à Boulogne Billancourt, le 1^{er} décembre 2022 en deux exemplaires

Le Preneur

M. 

Annexe I

Le Bailleur



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA SOCIETE ENTREPRISE HUGUET, société par actions au capital de 270.000 euros, dont le siège social est sis 30, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92100), immatriculée au RCS sous le numéro 552 027 138 représentée par Monsieur Pascal Huguet, Président du Directoire

Ci-après désignée « le Bailleur »,

De première part,

ET :

LA SOCIETE ALISSON PNEUS BOULOGNE, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros dont le siège social est au 32 rue Gallieni, 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le N° 833 978 570 et représentée par Madame Alisson Coeur en qualité de présidente,

Ci-après désignée « le Preneur »,

De deuxième part,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les parties entendent par les présentes utiliser pour la durée ci-dessous convenue la faculté offerte par l'article L 145.5 du Code de Commerce de déroger au statut des baux commerciaux.

Le présent contrat n'étant pas régi par les dispositions des articles L 145. 1 et suivants du Code de Commerce, le Preneur reconnaît n'avoir droit lors de l'échéance du contrat de location, ni au renouvellement de ce contrat, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, nonobstant toute occupation matérielle des locaux loués au-delà du terme convenu ci-après.

Dans un premier temps, le Preneur a occupé sans droit, ni titre, des zones de travail en sous-sol de 98 mètres carrés.

Dans un deuxième temps, afin d'éviter une expulsion immédiate par le Bailleur, le Preneur a proposé de convenir d'une première convention d'occupation précaire de deux ans. Celle-ci avait pour objet de permettre au Preneur de trouver un autre local pour y exercer son activité et la transférer avant le terme de la convention d'occupation précaire.

Dans un troisième temps, n'ayant pas trouvé un autre local, le Preneur propose de convenir d'une deuxième convention d'occupation précaire d'un an afin de pouvoir maintenir la dérogation au statut des baux commerciaux et de poursuivre sa recherche d'un autre local.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Titre I – Dispositions générales :

Article 1 – Objet

Le Bailleur loue au Preneur les locaux suivants situés au 30 rue Gallieni à Boulogne-Billancourt, 92100 suivants, à savoir :

- Une zone activité en sous-sol 163 mètres carrés
- une zone de stockage pneus en sous-sol de 2,25 m2
- une surface en sous-sol correspondant à 9 places de stationnements
- un local rez-de-chaussée de 12,5 mètres carrés destination douche et vestiaire
- une surface en rez-de-chaussée correspondant à 3 places de stationnements.

ces locaux étant désignés dans les parties hachurées de l'Annexe I.

Le Preneur prend ces surfaces livrées brut de béton à aménager. Il entend les aménager en un atelier provisoire de pose, montage, démontage, installation, mécanique et d'entretien de véhicules et de réparation des pneumatiques.

Le Preneur accepte d'affecter ces deux surfaces à l'usage exclusif précisé ci-dessus sans pouvoir y recevoir du public; les véhicules à réparer étant pris en charge par ses salariés sur la voie publique avant la grille d'entrée du 30 rue Gallieni, 92100.

Article 2 – Texte applicables

Le Preneur déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise, dans aucune de ses dispositions, aux dispositions des articles L 145.1 et suivants du Code de Commerce à l'exception de l'article L.145.5 auquel les parties entendent expressément se référer. Il reconnaît qu'en conséquence, il ne peut bénéficier ni du droit au renouvellement des présentes ni d'aucune indemnité, non plus que la faculté d'adjoindre aux activités de l'article 1 des activités connexes ou complémentaires, le tout même à défaut de dénonciation par le Bailleur pour le terme convenu.

Article 3 – Autorisations administratives

Le Preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, et, notamment, à l'exercice de son activité d'atelier tel que décrit à l'article 1, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

Article 4 – Règles de police et règlement interne

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Le Preneur s'engage à ne pas créer de nuisances, à respecter des degrés de bruits et de vibrations tolérables par les autres locataires du Bailleur, à ne pas travailler le weekend et, lors de la semaine travaillée à ne pas travailler en dehors des horaires de 7 heures 30 à 19 heures 30 en raison de l'environnement résidentiel sensible.

Titre II – Durée et fin du contrat :

Article 5 – Durée

La présente location est conclue à compter du 1^{er} décembre 2024 pour une durée de 24 mois, pour se terminer le 30 novembre 2025, avec possibilité de résiliation suivant article 11 de la présente convention.

Article 6 – Effets de la fin de contrat

En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le Preneur rend les lieux loués dans le même état qu'à la remise des clés. A cet égard, le Preneur rendra les clés des portes et du portail au jour de la fin du bail

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du contrat de location, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Nanterre ; il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 800 euros par jour de retard. L'indemnité d'occupation pourra être majorée d'une indemnité additionnelle si l'acquéreur de l'ensemble immobilier venait à obtenir des dommages-intérêts pour défaut de jouissance des locaux acquis du fait de l'occupation sans droit, ni titre du Preneur.

Les travaux et embellissements effectués par le Preneur restent la propriété du Bailleur sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Titre III – Prix :

Article 7 – Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel d'un montant de 7 600 euros hors taxes et hors charges.

Le Preneur s'engage à payer, le 1er de chaque mois, conformément à l'article 1728-2° du Code civil et ce, au domicile du Bailleur.

Tous les règlements s'effectuent au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait de choisir.

Article 8 – Charges

La présente location est soumise à T.V.A, celle-ci venant en sus du loyer principal (hors charges) et payable aux mêmes conditions que celui-ci. Les charges d'électricité sont estimées forfaitairement à 400 euros HT par mois et viennent en sus de la location mensuelle.

Article 9 – Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution des présentes, il est prévu une somme de 8.000 € versée par le preneur dont le bailleur lui donne quittance. Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursé à la fin de la location après restitution des clefs. En aucun cas le dépôt de garantie ne pourra servir au paiement des loyers ou charges.

Titre IV – Charges et conditions générales :

Article 10 – Entretien

Le Bailleur fera son affaire personnelle de l'entretien et des éventuelles réparations de toute nature relative au dit local de telle manière que le Preneur ne puisse être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit. Le Bailleur entretiendra en bon état de propreté l'emplacement.

Article 11 – Résiliation

A défaut de paiement d'une échéance de loyer par le preneur, le contrat sera résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter rester infructueux. Chaque partie pourra comme bon lui semble, dans le cadre des conventions de durée de location évoquées à l'article 5, mettre fin prématurément à la présente convention à condition toutefois d'en avertir l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis de six mois.

Article 12 – Assurances

Le Preneur s'engage à s'assurer dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son contrat, contre tous les risques locatifs habituels et tous ceux qui pourraient subvenir par le fait de ses matériels et matériaux stockage, auprès d'une compagnie d'assurances légalement autorisée et d'une solvabilité notoire.

Il devra justifier à la moindre requête du bailleur de l'existence des polices d'assurance citées ci-dessus et de l'acquittement des primes correspondantes.

Article 13 – Jouissance

Le Preneur prend les surfaces louées dans l'état actuel. Il en jouit en bon père de famille, en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité de l'immeuble et d'apporter un trouble de jouissance aux autres occupants des autres parties de l'immeuble. Il le rendra, à la fin du bail, en état de propreté et dans son état d'origine à savoir brut de béton à aménager. Toutes remises en états de propreté et d'origine seront à la charge exclusive du Preneur.

Spécialement, il devra surveiller l'installation d'alimentation d'eau et l'installation électrique. Le Preneur ne pourra y entreposer aucuns produits pouvant provoquer un incendie ou une explosion. Il être en possession d'un extincteur adapté en bon état de fonctionnement.

Le Preneur s'interdit toute cession ou sous location partielle ou totale même à titre gratuit.

Article 14 – Travaux

Tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient par le Preneur, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité. Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couvert suivant l'usage. Resteront à la charge de ce dernier les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

GS R

Article 15 – Recours

Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages et intérêts quant aux conséquences de l'arrêt de fonctionnement des services publics dans l'immeuble.

Titre VI – Dispositions diverses et finales :

Article 16 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avérerait nécessaire les parties élisent domicile – pour le Bailleur, en son domicile ; - pour le Preneur en son siège social.

Article 17 – Obligation d'information

Le preneur s'engage à informer sans délai le Bailleur des changements survenus dans la situation de la société qu'il représente.

Article 18 – Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 19 – Attribution de compétence

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent contrat de location, seul le Tribunal Judiciaire de Nanterre est déclaré compétent.

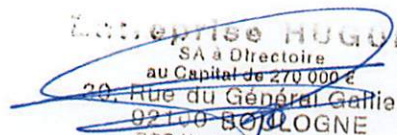
Fait à Boulogne Billancourt, le 1^{er} décembre 2024 en deux exemplaires

Le Preneur



Annexe I

Le Bailleur


Entreprise HUGUET
SA à Directoire
au Capital de 270 000 €
20, Rue du Général Gallieni
92100 BOULOGNE
RCS Nanterre 552027138
Tél 01 46 08 48 63 - Fax 01 46 08 20 11