**Convention d’occupation précaire**

**Entre les soussignés :**

**Si le Propriétaire est une personne physique**

* *Si le Propriétaire est célibataire*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Célibataire

* *Si le Propriétaire est marié sous un régime de communauté et que son conjoint intervient à l’acte*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

et M(me) ..........

Né(e) le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant ensemble à ..........................................

Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ....

* *Si le Propriétaire est marié sous un régime de communauté et représente son conjoint*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ............................ à M(me) ………………. né(e) le …………… à ……………….. de nationalité………………………..

Mme ... (ou M.....), non présent(e), est représenté(e) par M .... son époux (ou Mme ... son épouse) aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ..., dont l'original est annexé ci-après.

* *Si le Propriétaire est marié sous un régime de communauté mais le bien lui appartient en propre*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ............................ à M(me) ………………. né(e) le …………… à ……………….. de nationalité………………………..

Avec lequel (ou : laquelle) il (elle) demeure ……………………..

Et déclarant que les locaux objets des présentes lui appartient en propre pour l'avoir acquis avant son mariage (ou : pour l'avoir recueilli par succession) (ou : pour l'avoir acquis en remploi de fonds propres ainsi qu'il en est justifié par ..., dont une copie est annexée ci-après).

* *Si le Propriétaire est marié sous un régime de séparation de biens*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Marié sous le régime de séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ..., Notaire à ............................., le ..., préalablement à leur union célébrée le ...

M(me) ………………. né(e) le …………… à ……………….. de nationalité………………………..

Avec lequel (ou : laquelle) il (elle) demeure ……………………..

* *Si* le Propriétaire est pacsé et que le bien est la propriété des deux partenaires

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Lié à M(me) …………………. par un pacte civil de solidarité déclaré au Greffe du Tribunal d’Instance de ……………… et inscrit sur le registre tenu à cet effet par ledit tribunal à la date du ………………… sous le n°……………

Avec lequel (ou laquelle) il (elle) est Propriétaire indivis du bien objet des présentes,

Et agissant tant en son nom personnel et au nom et pour le compte de son partenaire en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d’une procuration établi par acte sous seing privé en date à ………………. du ……………… annexée aux présentes.

* Si *le* Propriétaire est pacsé et que le bien est sa propriété exclusive

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Lié à M(me) …………………. par un pacte civil de solidarité déclaré au Greffe du Tribunal d’Instance de ……………… et inscrit sur le registre tenu à cet effet par ledit tribunal à la date du ………………… sous le n°……………

M …… déclarant que le bien objet des présentes est sa Propriétaire exclusive.

*À noter :* *les différentes situations envisagées ci-dessus ne sont pas exhaustives.*

*Si les lieux occupés sont en indivision, tous les indivisaires devront intervenir (ou être régulièrement représentés à l’acte de bail).*

**Si le Propriétaire est une personne morale**

La Société .................,  … (forme) au capital de .............................. euros, ayant son siège social à ………………………….., immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de …………………………. sous le numéro …………………

représentée par M ......., ... (qualité), ayant tous pouvoirs à cet effet (ou spécialement habilité(e) aux fins des présentes, en vertu d'une délibération de (indiquer l’organe ayant pris la délibération) en date du ………………. dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes).

Ci-après dénommé(e) « le Propriétaire »,

*À noter : le Propriétaire peut être une personne morale autre qu’une société ; par exemple une association.*

**D'UNE PART,**

**ET**

**Si l’Occupant est une personne physique**

* *Si l’Occupant est célibataire*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Célibataire

* *Si le l’Occupant est marié sous un régime de communauté et que l’occupation concerne un bien commun*
  + Cas où son conjoint intervient à l’acte

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

et M(me) ..........

Né(e) le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant ensemble à ..........................................

Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ....

* + Cas où l’Occupant représente son conjoint

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ............................. à M(me) ………………. né(e) le …………… à ……………….. de nationalité………………………..

Mme ... (ou M.....), non présent(e), est représenté(e) par M.... son époux (ou Mme ... son épouse) aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ..., dont l'original est annexé ci-après.

* *Si l’Occupant est marié sous un régime de communauté occupera les locaux pour un fonds lui appartenant en propre.*

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le ............................ à M(me) ………………. né(e) le …………… à ……………….. de nationalité………………………..

Et déclarant que le fonds de commerce pour l’exploitation duquel il occupera les locaux objets des présentes lui appartient en propre pour l'avoir acquis avant son mariage (ou pour l'avoir recueilli par succession) (ou pour l'avoir acquis en remploi de fonds propres ainsi qu'il en est justifié par ..., dont une copie est annexée ci-après).

* Si *l’Occupant* est marié sous un régime de séparation de biens

M ..........

Né le ................... à ………………….. de nationalité .....,

Demeurant à .... …………….

Marié sous le régime de séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ..., Notaire à ............................., le ..., préalablement à leur union célébrée le ...

M(me) ………………. né(e) le …………… à ……………….. de nationalité …………

Avec lequel (ou : laquelle) il (elle) demeure ……………………..

*À noter : les différentes situations envisagées ci-dessus ne sont pas exhaustives.*

**Si l’Occupant est une personne morale**

* *Si l’Occupant est une société immatriculée au RCS*

La Société .................,  … (forme) au capital de .............................. euros, ayant son siège social à ………………………….. immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ………………………… .sous le numéro ... …………………

représentée par M (me) .............., ... (qualité), ayant tous pouvoirs à cet effet (ou spécialement habilité(e) aux fins des présentes, en vertu d'une délibération de (indiquer l’organe ayant pris la délibération) en date du ………………. dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes).

* *Si l’Occupant est une société en cours d’immatriculation*

La Société .................,  … (forme) au capital de .............................. euros,, dont le siège social sera situé ……………………, en cours de constitution et d’immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Tribunal de commerce de …………….,

Ayant pour associés fondateurs :

M(me) …………. né(e) le …………… à …………… demeurant………..

M(me) …………. né(e) le …………… à …………… demeurant………..

Ci-après désignées « Les Associés »

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le …….., et devra en justifier auprès du Bailleur. A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit des Associés, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

*À noter : l’Occupant peut être une personne morale autre qu’une société ; par exemple une association.*

Ci-après dénommé(e) « L’Occupant »,

**D'AUTRE PART,**

**Ci-après ensemble dénommés « les Parties »**

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

… (exposé du motif de précarité)

*À noter : il est indispensable de connaître la cause de la précarité pour être en conformité avec la loi. En pratique, cette cause devra être expressément mentionnée dans la convention. La précarité peut trouver son origine dans la destination de l'immeuble qui est incertaine. Exemple : vente prochaine, expropriation, démolition ou travaux de rénovation très importants, etc...*

En conséquence, compte tenu des circonstances particulières indiquées ci-dessus, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux.

**Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

**Article 1 - Objet de la convention**

Le Propriétaire consent à l'Occupant qui accepte, une convention d'occupation précaire et met à sa disposition les locaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis …….......................... , ci-après désigné « l’Immeuble ».

**Article 2 - Désignation**

Les locaux objets de la présente convention sont situés à .... et comprennent :

- .......

- .......

Soit une superficie approximative de ... m2.

Ci-après désignés « les Locaux »,

Ainsi que lesdits locaux existent, l'Occupant déclarant en avoir parfaite connaissance pour les avoir visités (ou pour les avoir déjà occupés).

**Article 3 - Durée**

* *Si la durée est indéterminée*

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Elle pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant, si les circonstances ayant justifié sa conclusion le permettent, un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.

* *Si la durée est déterminée*

La présente convention prendra effet à compter du ...... pour se terminer le ...... Elle se poursuivra ensuite aux mêmes clauses et conditions pour une durée indéterminée, tant que l'une ou l'autre des parties n'y aura pas mis fin dans les conditions indiquées à l’article 9 des présentes

**Article 4 - Destination des lieux**

L'Occupant est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

- ................

- ............... :

à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire.

**Article 5 - Diagnostics**

1. **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

* *Si les locaux ne sont pas situés sur une commune ou une zone de la commune couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité :*

Les locaux n’entrent pas dans le champ d’application des articles L 125-5 et R 125-23 du code de l’environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

* *Si les locaux sont situés sur une commune ou une zone de la commune couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité :*

Conformément aux dispositions de l’article L 125-5 du Code de l’environnement, le Propriétaire informe l’Occupant que l’immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « et/ou un plan des risques technologique », selon état joint aux présentes.

Le Propriétaire déclare en outre qu’à sa connaissance, l’immeuble dont dépendent les Locaux, n’a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d’une indemnité d’assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

*À noter : s'il y a eu sinistre, le Propriétaire doit en indiquer la date, et apporter des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué. Il doit également faire connaître à l’Occupant les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis ce sinistre en cas de survenance d'un événement similaire.*

1. **AMIANTE**

*À noter : les obligations en matière de repérage et diagnostic amiante concernent les immeubles, autres qu’individuels ne comportant qu’un seul logement, et dont le permis de construire est postérieur au 1er juillet 1997.*

* *Si l’immeuble dans lesquels se situent les locaux loués est un immeuble collectif d’habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997*

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R1334-29-4 du Code de la santé publique, le Propriétaire déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l’annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les locaux et avoir constitué le Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l’article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenue à la disposition des Occupants sur demande préalable formulée auprès du bailleur. Il sera communiqué, en outre, aux personnes visées au 2° et 3° de l’article R 1334-29-4, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-4 du Code de la publique, Propriétaire déclare qu’a également été réalisé un repérage matériaux et produit des listes A et B de l’annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l’immeuble dans lequel sont situé les locaux et qu’un Dossier Techniques Amiante (DTA) a été constitué. Conformément aux dispositions de l’article R1134 -29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative est communiquée à l’Occupant ; ce que celui-ci reconnaît et le DAT est tenu à la disposition des Occupants de l’Immeuble sur demande préalable formulée auprès du Propriétaire. Il sera également communiqué aux personnes visées au 2° de l’article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

* *Si l’immeuble dans lequel sont situés les locaux est un autre type d’immeuble collectif conformément aux dispositions des articles.*

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-4 du Code de la publique, Propriétaire déclare qu’a également été réalisé un repérage matériaux et produit des listes A et B de l’annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l’immeuble dans lequel sont situé les locaux et qu’un Dossier Techniques Amiante (DTA) a été constitué. Conformément aux dispositions de l’article R1134 -29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative est communiquée à l’Occupant ; ce que celui-ci reconnaît et le DAT est tenu à la disposition des Occupants de l’Immeuble sur demande préalable formulée auprès du Propriétaire. Il sera également communiqué aux personnes visées au 2° de l’article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique du code de la santé publique.

1. **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les Locaux entrant dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est communiqué à l’Occupant, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l’Habitation, le diagnostic de performance énergétique des Locaux datant de moins de dix ans établi à la demande du Propriétaire par « Nom du professionnel ayant établi le diagnostic » expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de l'attestation remise par cet expert au Propriétaire, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code et dont une copie est annexée aux présentes.

Le Propriétaire déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

**Article 6 – Charges et conditions de l’occupation**

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1. Un état des lieux contradictoire sera dressé lors de l'entrée dans les Locaux de l’Occupant et à sa sortie, aux frais de l'Occupant.
2. L'Occupant devra tenir les Locaux en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par les [articles 1754 et 1755 du Code civil](http://www.lexis360.fr/Docview.aspx?&tsid=docview3_&citationData=%7b%22citationId%22:%22en611190R22CX2%22,%22title%22:%22articles%C2%A01754%20et%201755%20du%20Code%20civil%22,%22pinpointLabel%22:%22article%22,%22pinpointNum%22:%221754%22,%22docId%22:%22EN_KEJC-157283_0KRZ%22%7d)auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail. Il devra avertir immédiatement le Propriétaire de l'Immeuble de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.
3. L'Occupant répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du Propriétaire.
4. Le Propriétaire ne garantit pas l'Occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :
   1. en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
   2. en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
   3. en cas d'accident pouvant survenir dans les Locaux ;
   4. dans le cas où les Locaux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.
5. L'Occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du Propriétaire de l'Immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.
6. L'Occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, les risques considérés comme « locatifs », les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du bailleur.
7. Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. L’Occupant devra donc occuper personnellement les Locaux. Il s'interdit de mettre les Locaux à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

**Article 7 - Indemnité d'occupation**

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée moyennant une indemnité mensuelle de .... ………….. (montant en lettres et en chiffres) euros hors taxes, auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur, que l'Occupant s'engage à payer d'avance (ou à terme échu) le ……… de chaque mois.

Les règlements s'effectuent au domicile du Propriétaire ou en tout autre endroit qu'il lui revient de choisir.

**Article 8 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, si bon semble au Propriétaire, un mois après un commandement de payer l'indemnité d'occupation resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

**Article 9 - Fin de l'occupation**

A la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause, de la présente convention, l'Occupant devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée.

Dans le cas où l'Occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de grande instance de ….. et serait redevable d'une indemnité fixée à ….. euros par jour de retard.

**Article 10 - Frais**

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge de l'Occupant qui s'y oblige.

**Article 11 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la notification de tous actes, l'Occupant fait élection de domicile dans les locaux loués et le Propriétaire à son domicile.

Fait à ..., le ...

En ………. (nombre)exemplaires

**Le Propriétaire L'Occupant**

Nom Prénom Signature Nom Prénom Signature