



Convention d'occupation temporaire du domaine public
Maison d'Assistant.e.s Maternel.le.s – 174 rue Paul de Kock - Romainville

Entre les soussignés,

La Ville de Romainville, sise Place de la Laïcité – 93230 ROMAINVILLE, Siret :
219 300 639 000 16, et représentée par son Maire Monsieur François DECHY, agissant
au nom et pour le compte de la Ville en vertu d'une décision en date du

Ci-après désignée le « Bailleur » ou la « Ville de Romainville »

D'une part,

Et

XXXXXXXXXX

Ci-après désigné.e. « le Preneur »

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

1.	Désignation.....	3
1.1.	Nature des locaux.....	3
1.2.	Nature des équipements fournis.....	4
2.	Durée	4
3.	Destination.....	5
4.	Engagements du preneur.....	5
5.	Redevance.....	5
5.1.	Fixation et exigibilité de la redevance	5
5.2.	Indexation de la redevance.....	6
5.3.	Dépôt de garantie	6
6.	Répartition des impôts, taxes et charges.....	6
6.1.	A la charge du Preneur	7
6.1.1.	Fluides	7
6.1.2.	Travaux ou réparations à la charge du Preneur	7
6.1.3.	Entretien et acquisition à la charge du Preneur	7
6.1.4.	Mise en conformité.....	7
6.1.5.	Assurances.....	8
6.1.6.	Frais, salaires et honoraires des prestataires externes	8
6.2.	A la charge du Bailleur.....	8
7.	Obligation des parties	8
8.	Assurances.....	10
8.1.	A la charge du Bailleur.....	10
8.2.	A la charge du Preneur	10
9.	Responsabilité et recours	12
10.	Cession – sous-location.....	12
10.1.	Sous-location	12
10.2.	Cession	12
11.	Clause résolutoire et de règlement des différends.....	13
12.	Attribution de juridiction.....	13
13.	Indépendance des clauses.....	13
14.	Absence de renonciation	13
15.	Avenants	13
16.	Annexes.....	14

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur concède un droit à occupation temporaire du domaine public à titre précaire et révocable, conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Cette démarche est réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du service public de la petite enfance tel que défini par l'article L. 214-1-3 du code de l'action sociale et des familles.

Celui-ci se fonde sur un diagnostic territorial qui établit que le taux de couverture de la population en matière de mode d'accueil est inférieur à la moyenne nationale.

Le document-cadre établi par la Ville de Romainville prévoit notamment le développement de l'accueil individuel, notamment au travers des Maisons d'Assistant.e.s Maternel.le.s, mais également d'assurer une meilleure répartition territoriale, notamment dans le quartier des Bas-Pays.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

1. Désignation

1.1. Nature des locaux

La présente convention porte sur un local situé au 174 rue Paul de Kock consistant en un pavillon de 113 m² de surface utile comportant 2 niveaux, un sous-sol et un espace extérieur privatif de 100 m².

Ce local est, ci-après, désigné « la MAM ».

La répartition indicative des surfaces est la suivante :

Espace	Surface en m²
Extérieur	108
Jardin côté rue	28
Jardin côté cour dont terrasse	73
Local ordures ménagères	1,5
Stockage jeux de cour	2
Local poussettes	3,5
Intérieur RDC	66,5
Espace accueil	8
Cuisine	6
Dégagement	4
Dortoir bébé	9
Dortoir adaptable (moyens-grands)	14
Salle de change	4
Salle d'éveil	21,5
Intérieur R+1	52,5
Salle de motricité	31

Sanitaires	3,5
Bureau	16
Dégagement	2
Intérieur sous-sol	58

Ce pavillon a été aménagé en vue de la création d'une Maison d'Assistants Maternels conformément aux normes applicables :

- Aux établissements recevant le public de 5^e catégorie type R, en particulier l'arrêté du 25 juin 1980 sur les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) ainsi que l'ensemble des dispositions du code de la construction et de l'habitat en vigueur concernant la sécurité incendie et l'accessibilité.
- Aux établissements d'accueil du jeune enfant, notamment l'arrêté du 31 août 2021 créant un référentiel national relatif aux exigences applicables aux établissements d'accueil du jeune enfant en matière de locaux, d'aménagement et d'affichage pour les parties applicables à la sécurité des enfants.

La MAM constitue un immeuble indépendant.

Le Preneur déclare parfaitement connaître la MAM pour l'avoir visitée et examinée en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare l'accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

1.2. Nature des équipements fournis

La MAM est mise à disposition sans aucun équipement mobilier à l'exception des casiers des enfants situés dans l'espace d'accueil et de l'aménagement intérieur des placards créés.

Tous les autres éléments mobiliers et équipements seront à la charge du Bailleur (dont notamment les meubles de cuisine ainsi que les équipements électroménagers).

2. Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de trois années, renouvelable deux fois par tacite reconduction pour une durée maximale de 9 ans.

La convention commence à courir le 1^{er} juillet 2025 se termine au terme de la durée susvisée.

Toutefois le Bailleur comme le Preneur pourront mettre fin à la présente à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception¹ au moins 6 mois à l'avance.

En cas de cession d'activité, le Preneur aura la possibilité de mettre fin à la présente par lettre recommandée motivée au moins 6 mois avant la date anniversaire de la présente.

3. Destination

Les lieux mis à disposition sont destinés à l'ouverture d'une Maison d'Assistantes Maternelles accueillant 12 enfants.

Le Preneur s'oblige également à les utiliser à cette seule fin conformément à l'ensemble des prescriptions réglementaires en vigueur.

4. Engagements du preneur

Dans le cadre de l'occupation de la MAM, le preneur s'engage, sans préjudice des évolutions réglementaires, à :

- Conserver des taux d'agrément et d'occupation compris entre 11 et 12 enfants.
- Adopter à l'égard des familles une politique tarifaire inférieure au plafond dit Pajemploi établi annuellement par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales.
- Dans le choix des familles et à situation égale, accorder une priorité aux familles romainvilloises²
- Respecter le principe de neutralité du service public, notamment en matière de laïcité
- Tenir systématiquement informé le relais petite enfance de Romainville de l'état des places disponibles au sein de la structure et tenir à jour le site monenfant.fr.
- Assurer un lien partenarial avec les acteurs du quartier, notamment la ferme pédagogique attenante sur la base du projet annexé à la présente.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Preneur s'oblige à ne pas utiliser les locaux situés en sous-sol comme lieu de stockage ou d'accueil du public.

5. Redevance

5.1. Fixation et exigibilité de la redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle complète de XXXXX.

¹ Dans cette hypothèse, la formalité sera réputée accomplie à la date de la première présentation du courrier

² ce, en cohérence avec les modalités de mise en œuvre du service public de la petite enfance de la commune de Romainville qui prévoit un développement de l'offre d'accueil sur le territoire, notamment dans le quartier dit des Bas-Pays qui est sous-doté.

Aucun montant supplémentaire ne pourra être demandé par le Bailleur au titre des charges.

Le Bailleur émettra mensuellement un titre de recettes d'un montant correspondant au 12^e du montant susmentionné conformément à la réglementation applicable aux finances publiques en vigueur à la date d'émission.

Afin de faciliter l'installation initiale de l'équipement, le Bailleur précise que :

- Aucune redevance ne sera due par le Preneur avant l'accueil du premier enfant à savoir le 1^{er} septembre 2025.
- Il est consenti un différé d'encaissement à l'ouverture de la structure d'une durée de 3 mois. De ce fait, la redevance des mois de septembre, octobre et novembre 2025 ne sera titrée qu'au mois de décembre 2025.

Dans l'hypothèse où la Redevance viendrait à être soumise à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera directement la charge de cette taxation.

5.2. Indexation de la redevance

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) (Identifiant INSEE 001617112) publié par l'I.N.S.E.E.

Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales (soit au 1^{er} septembre 2028 et 2031) sur la base la formule suivante

$R_r = R_i * (I_r / I_i)$ où :

R_i = Redevance initiale

R_r = Redevance révisée

I_i = Indice ILAT de référence de début du contrat (1^e trimestre 2025)

I_r = Indice ILAT du 1^{er} trimestre de l'année de révision de la redevance

5.3. Dépôt de garantie

Le Preneur verse au Bailleur, ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à trois mois de la redevance initiale.

Sur demande expresse du Preneur, le versement du dépôt de garantie pourra être différé d'un maximum de huit mois après le début de l'exploitation de la MAM prévu au 1^{er} septembre 2025.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement au terme de la présente convention, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois mois de la fin de la présente convention ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure au terme de la présente convention, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

6. Répartition des impôts, taxes et charges

6.1. A la charge du Preneur

Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Ces dispositions incluent notamment les taxes d'habitation et d'enlèvement des ordures ménagères.

6.1.1. Fluides

Le preneur aura la charge exclusive des frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides ainsi que leurs abonnements.

6.1.2. Travaux ou réparations à la charge du Preneur

Les menues réparations portant sur l'immeuble et de tous ses équipements, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de la MAM.

Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)

6.1.3. Entretien et acquisition à la charge du Preneur

Au terme de la garantie de parfait achèvement des travaux du local et de la garantie biennale des équipements qui en disposent, sont à la charge exclusive du Preneur, l'ensemble des charges d'entretien courant et d'exploitation de la MAM dont font notamment partie :

- Les frais de nettoyage, d'entretien de la MAM en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie et de chauffage.
- Les frais d'entretien et de maintenance des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité de la MAM.
- Les frais d'entretien et, le cas échéant, de renouvellement des casiers des enfants situés dans l'espace d'accueil de la MAM.
- Les frais d'entretien des espaces verts extérieurs.
- L'acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation.

Sont également à la charge exclusive du Preneur, l'ensemble des charges correspondant aux interventions curatives visant à garantir le fonctionnement de la MAM.

Le Preneur fournira à première demande du Bailleur les documents attestant des contrats d'entretien qu'il aura souscrit à cet égard.

6.1.4. Mise en conformité

Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de la présente convention, aux fins notamment de permettre l'utilisation de la MAM, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages...

6.1.5. Assurances

Le Preneur est tenu de couvrir sa responsabilité civile et les biens du service par des polices d'assurance appropriées, auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables et répondant aux exigences posées par le Code des assurances.

Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur l'ensemble de la MAM, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.

La responsabilité civile résultant de l'existence des ouvrages dont le Bailleur est propriétaire incombe à ce dernier.

La nature des différents contrats d'assurances est précisée à l'article 8 de la présente.

6.1.6. Frais, salaires et honoraires des prestataires externes

Sont à la charge exclusive du Preneur :

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté de la MAM ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,
- La rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches
- Les frais relatifs aux installations de télécommunications, s'il y a lieu,
- Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'immeuble qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures,
- L'ensemble des autres charges, taxes et accessoires de toutes natures présentes ou futures qui ne sont pas intégrés dans la liste précitée.

6.2.A la charge du Bailleur

Sont à la charge exclusive du Bailleur :

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
- Les travaux relevant de la vétusté.
- D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels la MAM serait assujettie et qui pourrait être créé.

7. Obligation des parties

La présente convention est faite aux charges et conditions ordinaires et de droit comme

d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes.

Le Preneur prendra la MAM dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre Preneur et Bailleur (Annexe 2).

Le Preneur devra entretenir la MAM, pendant toute la durée de la convention, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans la MAM que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours de la présente convention des autorités compétentes concernant la MAM et les modalités de leur occupation et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre la MAM en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des locaux et de l'activité du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans la MAM aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte ou du technicien du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration de la MAM. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, au terme de la présente convention, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement de la MAM dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

Si la MAM venait à être détruite en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, la présente convention serait résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle de la MAM, soit la présente convention sera résiliée sans

indemnité, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter la MAM pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Il devra également la laisser visiter pendant les six derniers mois de la présente convention en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'Immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de neuf heures à dix-huit heures.

Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel.

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

Concernant les parties communes de l'Immeuble, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

8. Assurances

8.1. A la charge du Bailleur

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes.

8.2. A la charge du Preneur

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée de la présente convention, tous les aménagements qu'il aura pu apporter à la MAM, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans la MAM ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes

susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance de la MAM.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Les contrats d'assurance du Preneur devront être adaptés à la couverture de l'ensemble des risques et responsabilités lié à l'occupation de la MAM et à son exploitation pour la durée de la Convention et prévoir une renonciation à recours à l'encontre du Bailleur et couvrir, au minimum :

- Une police responsabilité civile exploitation le garantissant quel que soit le fondement sur lequel sa responsabilité est recherchée (contractuel, délictuel, quasi-délictuel), tant en vertu du droit privé que du droit public et couvrant tous les types de dommages (corporels, matériels, immatériels, consécutifs ou non) pendant l'occupation.
- Une police d'assurance de dommages aux biens garantissant le patrimoine qui lui est remis par Bailleur contre tout risque d'atteinte ou de destruction par le fait du Preneur, ou de toute autre personne intervenant pour son compte, ou par incendie, foudre, explosion, dégât des eaux, tempête, grêle, bris de machines, autres événements, catastrophes naturelles, pendant l'exploitation du service délégué. Cette garantie devra couvrir la valeur de remplacement des ouvrages et des matériels mis à disposition Preneur par le Bailleur en tenant compte de leur âge et de leurs capacités de fonctionnement respectives. Le Preneur est seul responsable vis-à-vis des tiers.

Le Preneur s'assure que les contrats d'assurance souscrits par lui prévoient que les compagnies d'assurance ont communication des termes spécifiques du présent contrat afin qu'elles puissent rédiger leurs garanties en conséquence ; qu'elles ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L.113-3 du Code des assurances, en cas de retard de paiement des primes par le Preneur, que trente jours après notification au Bailleur de ce défaut de paiement ; et que le Bailleur a la faculté de se substituer au Preneur défaillant pour effectuer ce paiement sans préjudice de son recours contre le défaillant.

En cas de sinistre affectant les immeubles et les équipements relevant du périmètre de la délégation, l'indemnité versée par les compagnies est intégralement destinée à leur remise en état, sans affecter en rien l'estimation de la valeur des biens avant le sinistre.

Les attestations d'assurance font apparaître au minimum le nom de la compagnie d'assurance, les activités garanties, les risques garantis, les montants de chaque garantie, les principales exclusions et les plafonds de garantie, le fait que l'assureur a bien eu copie du présent contrat, les franchises, la période de validité, le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

Les franchises d'assurance sont systématiquement à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur une copie de chacune des polices d'assurances souscrites, dès leur signature et à première demande durant toute la durée de la convention.

Huit jours francs au moins avant l'entrée dans les lieux, le Preneur doit donner au Bailleur copie des diverses attestations d'assurance. Ces attestations sont annexées au présent contrat.

Un mois au moins avant chaque expiration d'un contrat d'assurance prévue par la présente, le Preneur doit transmettre une nouvelle attestation d'assurance au Bailleur sous peine de s'exposer à des pénalités pouvant aller jusqu'à la résiliation sans indemnités du présent contrat.

A défaut de communication de ces documents dans les délais prescrits, le présent contrat pourra être résilié selon les modalités prévues à l'article 11 de la présente convention.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité du Bailleur si, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de la prime de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

Le Preneur s'engage à informer préalablement le Bailleur de toute annulation, réduction, suspension, ou résiliation des assurances.

Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait un Risque Non Assurable, c'est-à-dire un risque pour lequel le Preneur serait dans l'incapacité d'obtenir une proposition d'assurance de la part d'assureurs notoirement solvables, pour une raison qui ne lui serait pas imputable, le Preneur devra en informer le Bailleur dans les plus brefs délais.

Dans cette hypothèse, les Parties se concerteront pour examiner les garanties, les franchises, le type de sinistre et l'importance du ratio sinistre/prime et pour évaluer les mesures à prendre.

9. Responsabilité et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- 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 la MAM, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularités ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de tous systèmes informatiques s'il en existe.
- En cas de dégâts causés à la MAM et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.
- En cas d'accidents survenant dans la MAM pendant le cours de la convention, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

10. Cession – sous-location

10.1. Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer la MAM à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.

10.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder ou transférer la présente convention.

11. Clause résolutoire et de règlement des différends

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions de la présente, notamment les dispositions de l'article 4, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai.

Si le Preneur refusait de libérer la MAM, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

12. Attribution de juridiction

Sans préjudice de ce qui précède, les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat.

A défaut en cas de litige résiduel portant sur l'exécution du présent contrat, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal Administratif de Montreuil.

13. Indépendance des clauses

Si l'une des stipulations du présent contrat est déclarée nulle ou inapplicable, ou fait l'objet d'une requalification, par une juridiction compétente, ladite stipulation sera réputée non écrite et les autres stipulations du présent contrat continueront à produire tous leurs effets.

Néanmoins, les Parties négocieront de bonne foi pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante et légale visant à remplacer la stipulation du présent contrat déclarée nulle ou non applicable.

14. Absence de renonciation

La défaillance d'une des Parties à exercer un droit, une sanction ou un recours au titre d'une stipulation du présent contrat ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation à l'exercice de ce droit, de cette sanction ou de ce recours.

15. Avenants

Le présent contrat ne pourra être modifié que par avenant écrit, conclu conformément à la

réglementation en vigueur.

16. Annexes

Sont annexés à la présente convention :

1. L'état des lieux signés par les deux parties
2. Le plan des locaux

Le Bailleur

Le Preneur

-