

CONVENTION DE CONCESSION D'UNE PLACE DE STATIONNEMENT

Entre les soussignés :

La commune de Malakoff, représentée par Madame Sonia FIGUERES, Maire, en vertu d'une délibération du conseil municipal du

Ci-après dénommé « le Bailleur » ou « la commune de Malakoff », d'une part,

ET

La SAS PERI-LECLERC, dont le siège est au 67 Boulevard Lannes à Paris (75 016), et immatriculée au Registre National des Entreprises sous le numéro SIRET 878 968 346 00014, représentée par son Président, la SAS AURA INVESTMENT GROUP, elle-même représentée par Monsieur Félix Yoann KESLASSY, son Président.

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « la SAS PERI-LECLERC », d'autre part,

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La SAS PERI-LECLERC, propriétaire d'un ensemble bâti situé à l'intersections de l'avenue du Maréchal Leclerc et du passage du Petit Vanves, envisage la réalisation d'une opération immobilière consistant en la transformation d'un immeuble composé de locaux de bureaux en 8 logements collectifs, sur la parcelle cadastrée section E n° 92 située 6 avenue du Maréchal Leclerc à Malakoff.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur imposant que chaque logement dispose minimum de 0,5 place de stationnement, le nouveau projet nécessite 4 places de stationnement, dont la moitié au moins doit nécessairement être en intérieur.

Le site du projet est situé en partie le long du passage du Petit Vanves à Malakoff lequel est actuellement considéré comme une voie privée ouverte à la circulation générale.

Dans le contexte du projet d'aménagement Péri-Brossolette (situé dans la zone de projet UPMA1), il est prévu le réaménagement de ce passage du Petit Vanves et la végétalisation de ses abords ainsi que sa rétrocession à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris (VSGP) après avoir été aménagé par le promoteur désigné.

Dans cette perspective, une bande de terrain de 61 m² constituant déjà une partie de ce passage, située sur la parcelle E n°92 appartenant à la SAS PERI-LECLERC, est destinée à être intégrée au dit projet d'aménagement.

Pour permettre la végétalisation des abords du projet de la SAS PERI-LECLERC, éviter le positionnement de places de stationnement en extérieur sur la parcelle et limiter le passage de véhicules sur le passage réaménagé, la SAS PERI-LECLERC se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'emprise de son projet.

Dans le cadre de projet de travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, la SAS PERI-LECLERC doit pouvoir justifier du respect de la norme du PLUi relative au

stationnement. Elle a donc cherché à se doter des places de stationnements nécessaires, à proximité de l'emprise de son projet.

L'article L.151-33 du Code de l'urbanisme permet au bénéficiaire d'un permis, lorsqu'il ne peut pas satisfaire aux obligations relatives à la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, d'être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

N'ayant pu trouver, malgré leurs recherches, de places à acquérir dans un parc privé de stationnement situé à proximité, la SAS PERI-LECLERC a sollicité, auprès de la commune de Malakoff, une concession à long terme dans le parc de stationnement Savier pour chacune des quatre places.

Cette dernière a accepté, compte tenu des caractéristiques du projet envisagé, le principe d'une concession longue durée au bénéfice de la SAS PERI-LECLERC sur une durée de 15 ans pour chacune de ces quatre places.

Il est précisé que le présent contrat ne préjuge ni de la délivrance du permis de construire, ni de l'issue des éventuels recours dont ce dernier pourrait faire l'objet.

IL A DONC ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – DESIGNATION DU BIEN LOUE

Le Bailleur concède au Preneur, qui l'accepte, un emplacement de stationnement tel qu'il existe dans son état actuel, ci-après désigné :

Adresse du parking : 19 rue Savier

N° d'emplacement : 5

Niveau de sous-sol : -1

Type d'emplacement : Parking

Article 2 - DUREE ET DATE D'EFFET

La présente concession est consentie pour une durée de 15 (quinze) ans.

1°) Condition suspensive

La présente concession est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le Preneur d'une autorisation d'urbanisme :

- Devenue exécutoire,
- Purgée de tout recours des tiers,
- Et purgée de tout retrait administratif,

Relative aux travaux projetés par le Preneur.

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur la réalisation de cette condition par courrier, dans un délai cinq (5) jours ouvrés.

2°) Prise d'effet juridique

La réalisation de la condition suspensive constitue le point de départ juridique de la présente concession, qui s'appliquera sans qu'aucun acte complémentaire ne soit exigé.

Toutefois, cette prise d'effet juridique n'emporte aucune mise à disposition anticipée des places de stationnement objet de la concession.

3°) Mise à disposition et exigibilité du loyer

La mise à disposition effective des places de stationnement interviendra exclusivement à compter de la date de dépôt en mairie de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) relative au projet du Preneur. Le Preneur s'engage à informer le Bailleur dudit dépôt en mairie le jour-même par tout moyen permettant d'en attester la réception.

Aucune occupation, jouissance ou utilisation des places ne pourra intervenir avant cette date.

Le loyer ne sera exigible qu'à compter de la mise à disposition effective.

En conséquence, aucune somme ne sera due au titre de la période comprise entre la prise d'effet juridique de la concession et la mise à disposition effective des places.

Article 3 – CONDITIONS DE RESILIATION

A défaut de paiement, à son échéance, du loyer et/ou de ses accessoires ou à défaut d'exécution de l'une des clauses et conditions du présent contrat et huit (8) jours après une sommation de payer les sommes dues, y compris les frais et intérêts, ou de respecter les clauses et conditions, restée infructueuse, la présente concession sera résiliée de plein droit si bon semble au Bailleur, l'expulsion ayant lieu sur simple ordonnance de référé sans autre formalité judiciaire et malgré toutes offres réelles ou consignations ultérieures.

La convention pourra également être résiliée à l'amiable en cas d'abandon justifié du projet de construction par le Preneur. Dans ce cas, un remboursement du loyer payé, calculé au prorata du nombre de jours d'occupation, sera effectué.

En l'absence de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) mentionnée à l'article 2 dans un délai de trois (3) ans à compter de la signature par les deux Parties de la présente concession, la commune de Malakoff se réserve le droit de résilier le présent contrat après l'envoi d'un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception au Preneur demandant les justifications de cette absence et resté sans réponse ou sans justification valable dans un délai d'un (1) mois.

Si, pendant la durée de la présente convention, le Preneur trouve à acheter une place de stationnement répondant aux exigences du Code de l'urbanisme, ou lorsque les places définitives prévues dans le cadre du programme futur sont effectivement mises à disposition au bénéfice du Preneur, il devra en justifier auprès de la commune de Malakoff, par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception, dans un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date de signature de l'acte d'acquisition ou de la mise à disposition effective. La présente convention sera alors résiliée et le montant du loyer payé serait remboursé au prorata du nombre de jours d'occupation.

Article 4 – LOYER

La présente concession est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel par emplacement, fixé à la date d'effet du contrat à 54.62 € hors taxes.

Le Preneur s'acquittera, en sus de son loyer, de la T.V.A. au taux actuellement en vigueur de 20% (soit TTC 65.54€).

Le loyer pourra être révisé à l'initiative du Bailleur chaque année au 1er juillet, selon un pourcentage fixé par la commune de Malakoff et dans la limite de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction constatée les douze (12) mois précédents et quelle que soit la date de prise d'effet de la convention.

Le loyer est payable à terme échu et dès réception de l'avis de somme à payer soit :

- Par prélèvement automatique (le 10 du mois qui suit le terme)
- A la Caisse de la Trésorerie Principale ou par Internet
- Par chèque établi à l'ordre du Trésor Public (joindre le coupon) adressé à :

**Centre de Finances Publiques de Montrouge
Trésorerie Municipale
18 rue Victor Hugo – 92120 MONTROUGE**

Article 5 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur aura à acquitter les contributions, impôts et taxes mis à la charge des locataires.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente concession est consentie et acceptée aux clauses, charges et conditions suivantes, que le Preneur s'engage expressément à exécuter et supporter :

L'accès aux parcs de stationnement couverts est interdit à tous les véhicules utilisant les gaz de pétrole liquéfiés dans leur système de propulsion lorsque le réservoir de ceux-ci n'est pas muni d'une soupape de sécurité.

La hauteur pour accéder au parc de stationnement est inférieure à 2,10 mètres et les encadrements des portes de boxes sont en général d'une hauteur de 1.80 m et d'une largeur de 2.10 m.

1°) Le Preneur s'engage à n'utiliser les locaux loués que pour y stationner un véhicule et à **n'y entreposer aucun autre matériel.**

2°) Le Preneur occupera l'emplacement qui lui est attribué sans pouvoir le prêter, le céder ou le sous-louer en dehors des cas limitativement énumérés à l'article 8.

3°) Le Preneur ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagement, sur les passages communs ou sur les autres emplacements de stationnement.

4°) Le Preneur respectera les règlements en vigueur concernant les garages automobiles et notamment devra s'interdire d'effectuer dans le garage tout travail de réparation, de lavage, de vidange ou de graissage, de jeter l'huile ou essence dans les égouts, d'entreposer de l'essence, des matières grasses ou des produits inflammables.

Il est interdit d'utiliser pour votre usage personnel les bornes d'eau ou d'électricité mis à la disposition des prestataires de service.

5°) Le Preneur devra s'assurer contre l'incendie et les risques locatifs et produire dans le délai d'un mois, à dater de l'entrée en vigueur du contrat, la justification de l'accomplissement de cette prescription : police d'assurance, quittance et prime (multirisque habitation).

Il devra assurer son véhicule contre le vol, l'incendie, ainsi que les dégâts aux tiers et tous autres risques résultant de la disposition du garage et renoncer à tout recours qu'il pourrait

être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'explosion contre le bailleur, ou en cas de vol du véhicule à l'intérieur du garage, de cambriolage.

Il est d'ailleurs expressément indiqué et accepté par le Preneur que le parking ne fait l'objet d'aucune surveillance et que le Bailleur n'est pas responsable des véhicules, ni de ce qu'ils contiennent.

6°) Le Preneur prend l'emplacement loué dans l'état où il se trouve le jour de l'engagement de location sans pouvoir exiger aucune réparation de quelque nature que ce soit, et le restituera en bon état de réparations locatives.

Il souffrira, sans indemnités, tous les travaux et réparations que le Bailleur serait amené à entreprendre, quelle qu'en soit la durée.

Le Preneur ne pourra entreprendre aucun travail de transformation des lieux loués sans l'autorisation expresse du Bailleur. En particulier, aucun objet lourd ne pourra être accroché aux cloisons séparatrices. De ce fait aucune étagère ne sera tolérée sur ces cloisons.

Il devra laisser l'accès libre aux canalisations et installations susceptibles de traverser son emplacement, à toutes demandes du Bailleur ou de son représentant.

7°) Les droits et obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages pour tout ce qui ne serait pas prévu dans la présente convention.

Article 7 – CONDITIONS PARTICULIERES

La présente concession est consentie et acceptée aux clauses, charges et conditions suivantes, que le Preneur s'engage expressément à exécuter et supporter :

1°) CHARGES :

L'entretien courant des portes de boxes est à la charge des locataires et notamment tout ce qui concerne les serrures et clefs qui pourront être changées avec l'obligation d'informer le bailleur et de lui remettre un double.

Pour les émetteurs à distance, le remplacement des piles de l'appareil est à la charge du Preneur.

Le Preneur s'acquittera, à compter du jour de la mise à disposition de la place de stationnement, de tous les frais de gestion afférents à l'entretien du parking, calculés au prorata.

2°) CAUTION :

Les portes basculantes et les portes piéton sont actionnées par un dispositif électronique. Le Preneur reçoit une clé d'accès commandant l'ouverture des portes principales contre une caution non révisable et non productive d'intérêts dont le montant de **40,00 €**, par bip remis, est défini par la décision municipale n°2011/52.

En cas de perte ou de détérioration, le remplacement du dispositif électronique sera à la charge du Preneur.

La caution sera remboursée au Preneur sur restitution de l'appareil en bon état de marche.

Article 8 – CESSION, SOUS-LOCATION ET TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

1°) CESSION :

Les droits et obligations résultant pour le Preneur de la présente convention ne peuvent être transmis par celui-ci qu'aux seuls acquéreurs du bien immobilier sis 6 avenue du Marechal Leclerc à Malakoff, cadastré section E n° 92.

Cette transmission ne pourra être réalisée qu'à la condition que le Preneur en informe la commune de Malakoff dans un délai de cinq (5) jours francs. Cet avis devra être accompagné :

- d'une déclaration du nouveau Preneur, par laquelle celui-ci admet connaître parfaitement les conditions de la convention et s'engage à en exécuter les clauses en lieu et place de l'ancien Preneur, sans exception ni réserve, et ce, pour le reste de la durée de la convention ;
- de la pièce d'identité du nouveau Preneur et de l'extrait K-bis s'il s'agit d'une personne morale ;
- du RIB du nouveau Preneur ;
- de la carte grise du véhicule.

2°) SOUS-LOCATION

Le Preneur n'est pas autorisé à sous-louer l'emplacement pour lequel il a signé la présente convention, si ce n'est aux occupants des logements situés 6 avenue du Marechal Leclerc à Malakoff, situés sur la parcelle cadastrée section E n° 92. Il devra justifier de leur qualité, à première réquisition du Bailleur et fournir copie de leur pièce d'identité et de la carte grise de leur véhicule.

3°) TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME

En cas de transfert de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet envisagé, les obligations résultant de la présente convention seront transférées dans leur intégralité et de plein droit au bénéficiaire de ce transfert qui devra en informer, dans un délai de cinq (5) jours francs, la commune de Malakoff et fournir :

- la copie de sa pièce d'identité et de l'extrait K-bis s'il s'agit d'une personne morale ;
- Le RIB ;
- la copie de la carte grise du véhicule.

Article 9 – ASSURANCE

Le véhicule stationné devra être assuré auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable. Le Preneur devra en justifier à toute réquisition de la commune de Malakoff.

Article 10 – RESPONSABILITE

La commune de Malakoff ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient survenir sur le véhicule.

Article 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, les Parties font élection de domicile dans les lieux de leurs sièges respectifs visés aux présentes.

Article 12 – LITIGE

Tout litige, né de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, qui n'aura pas pu faire l'objet d'un règlement amiable, sera soumis au Tribunal territorialement compétent.

Fait en deux exemplaires originaux,
A Malakoff, le

Le Preneur

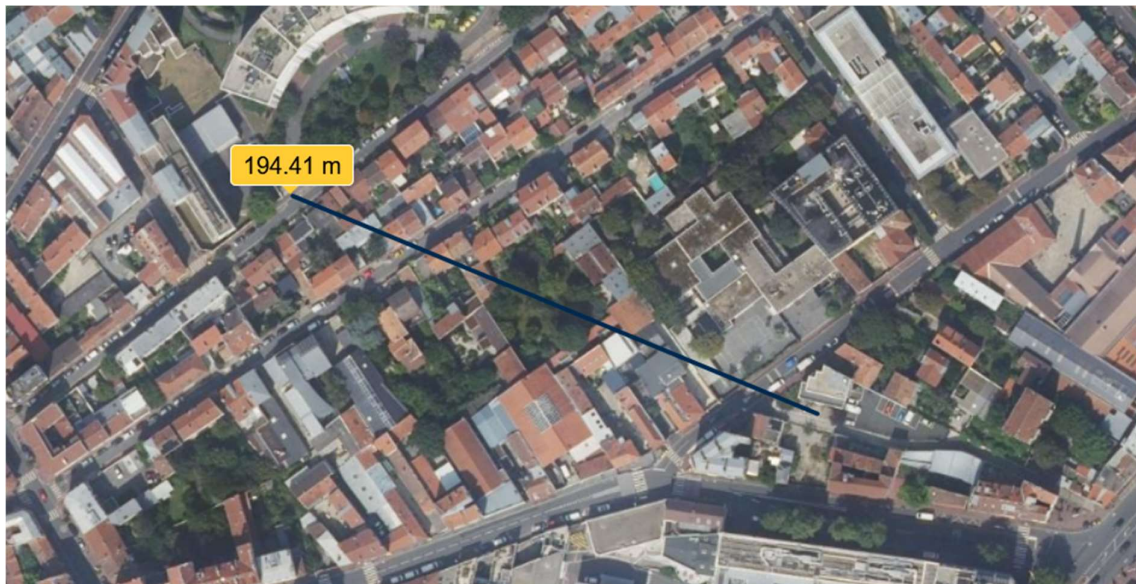
Précédé de la mention 'lu et approuvé'

La commune de Malakoff

Sonia FIGUERES

Maire

Annexe 1 – Plan matérialisant la distance entre le parking Savier et l’emprise du projet de la
SAS PERI-LECLERC



Annexe 2 – Plan du niveau -1

