

CONTRAT DE LOUAGE A LONG TERME

Entre les soussignés :

SA HLM DES CHALETS, dont le siège social est 29 boulevard Gabriel Koenigs CS 20151 - 31027 TOULOUSE CEDEX, prise en la personne de son Directeur Général, M. Pierre MARCHAL

De première part,
Ci-après désignée par « la société »

Et :

SNC MARIGNAN RESIDENCES, société en nom collectif immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°419750252, prise en la personne de son établissement de Toulouse dont le siège est 7 rue du Fourbastard 31000 TOULOUSE, représentée par son Directeur, M. Christophe BROCHET,

De deuxième part,
Ci-après désignée « le titulaire »

Ci-après désignées ensemble « les parties »

Préambule :

Le titulaire souhaite réaliser une opération de promotion immobilière sur un terrain cadastré sous les n°842 AD 186 et 187, sis 133-135 boulevard Déodat de Séverac à Toulouse, afin d'y réaliser un immeuble de 32 logements collectifs.

Ce projet a fait l'objet d'un dépôt d'une demande de permis de construire n°031 555 19C0744 le 1^{er} octobre 2019 à la Mairie de Toulouse.

Cette opération de construction nécessite la création de 32 places de stationnement.



1

Afin de remédier à l'impossibilité dans laquelle il se trouve de construire le nombre de places requis pour son projet, le titulaire souhaite user de la faculté ouverte par l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Cet article permet au pétitionnaire de bénéficier d'une autorisation de construire alors qu'il ne satisfait pas à l'obligation de réalisation d'aires de stationnement sur sa parcelle en justifiant de l'obtention d'une concession de places dans un parc privé de stationnement existant, situé à proximité de son opération.

A cet effet le titulaire s'est rapproché de la SAS HLM DES CHALETS, qui est propriétaire d'un parc de stationnement privé en sous-sol à proximité immédiate du projet qu'il envisage de réaliser et plus précisément sis 29 boulevard Gabriel Koenigs à Toulouse, en vue de l'obtention d'une concession de places à long terme.

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.

En conséquence de ce qui précède, il est convenu entre les soussignés ce qui suit :

ARTICLE 1 **Objet - Durée**

Par les présentes et en exécution des obligations liées à l'obtention du permis de construire, la société cède pour une durée de quinze (15) ans, au titulaire qui accepte, les droits d'occupation et d'usage de 32 emplacements dans son parc de stationnement en sous-sol, situé 29 boulevard Gabriel Koenigs, étant précisé qu'ils seront mis à disposition à compter de la livraison de l'immeuble, objet de la demande de permis de construire susmentionné.

Les emplacements sont situés au(x) niveau(x) du sous-sol et aux n°..... tels que matérialisés sur le(s) plan(s) ci-joint (ou à remettre dans les 3 mois maximum de la signature des présentes).

Le titulaire déclare s'être rendu au parc de stationnement en sous-sol de la société afin de visualiser les emplacements et s'engage à les occuper dans l'état où ils se trouvent le jour de leur prise de possession.

La société autorise néanmoins le titulaire à pouvoir visiter lesdites places de stationnement, pour des besoins notamment de commercialisation future. Pour se faire le titulaire informera alors la société de son intention.



ARTICLE 2
Condition suspensive

Le contrat est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition du terrain sur lequel est déposé le permis de construire susvisé. Cette acquisition ne pouvant en tout état de cause avoir lieu qu'à l'obtention d'un permis de construire devenu définitif, (purgé de tout recours des tiers/préfectoral).

La réalisation de la condition suspensive entraînera l'application définitive du contrat, sans qu'aucun acte complémentaire ne soit exigé.

A défaut de réalisation de cette condition, le contrat sera caduc de plein droit et sans formalité.

Il est précisé que le retrait amiable du permis de construire par le titulaire ne saurait être interprété comme un motif de non-réalisation de la condition suspensive entraînant la caducité du contrat.

ARTICLE 3
Prise d'effet

Le contrat prend effet à compter de sa signature.

Il est conclu pour une durée ferme et définitive de quinze (15) ans et commence à courir à compter de la livraison de l'immeuble, sous réserve du paiement du prix prévu à l'article 4.

Il est ici précisé qu'en l'absence de difficultés et d'aléas liés par exemple à un recours, la livraison prévisionnelle est envisagée au 2nd trimestre 2022. En tout état de cause, le titulaire informera la Société de l'évolution du projet et ce, au moins un mois avant la livraison effective.

Le transfert des droits d'occupation sur les emplacements et la remise au titulaire des cartes d'accès au parc de stationnement en sous-sol interviendront, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive susvisée après complet paiement du prix fixé à l'article 4 étant précisé que l'absence de récupération desdites cartes, ainsi que le refus ou l'absence d'utilisation par le titulaire ou ses ayants droits des droits consentis aux présentes, seront sans effet sur la validité du contrat et son exécution par les parties.



ARTICLE 4
Prix – Paiement

En contrepartie de la cession des droits d'occupation définis ci-dessus, le titulaire s'engage à payer à la société un montant de 172.800,00 € HT (cent soixante-douze mille huit cent euros hors taxes).

Le prix de cession sera majoré de la TVA au taux légal en vigueur à la date d'émission de la facture et sera payable à la mise à disposition des emplacements, dès la livraison de l'immeuble.

En cas de retard dans le règlement les sommes dues seront de plein droit et automatiquement passibles d'intérêts de retard au taux légal augmenté de 3 points à partir de la date d'exigibilité.

ARTICLE 5
Cession de contrat

Le titulaire n'est autorisé à céder totalement ou partiellement les droits et obligations du contrat qu'aux seuls acquéreurs de tout ou partie de l'immeuble qu'il entend édifier, dans le cadre d'un contrat de cession.

Cette cession ne peut être réalisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Le titulaire doit informer préalablement la société de son intention de céder et du montant de la cession ;
- Le titulaire ne peut en aucun cas procéder à une cession sur la base d'un montant supérieur au prix d'achat ;
- Le titulaire doit être à jour de tout paiement dû à la société au titre du contrat ;
- Le titulaire doit remettre à la société son exemplaire original du contrat accompagné d'éventuels avenants afin que soient apposées les mentions de cession.

A défaut de cession dans ces formes, le titulaire reste seul engagé auprès de la société au titre des droits et obligations du contrat.

La cession entraîne l'abandon par le titulaire de l'ensemble de ses droits et obligations au profit du cessionnaire.



Elle ne donne lieu à aucune indemnité au profit du titulaire, même dans l'hypothèse où le cessionnaire et la société venaient à mettre un terme au contrat.

ARTICLE 6 **Clause résolutoire**

6.1 Résiliation d'office :

En cas de manquement à une quelconque de ses obligations, notamment le défaut de paiement du prix de cession fixé à l'article 4 et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse dans le délai d'un mois après première présentation de l'avis de lettre recommandée avec accusé de réception, le contrat sera résilié de plein droit et les moyens d'accès au parking en sous-sol invalidés.

Au surplus, la résiliation du contrat sera considérée de plein droit comme une non-exécution des obligations du permis de construire.

En conséquence, le titulaire devra supporter seul les conséquences directes ou indirectes de cette non-exécution.

6.2 Caducité :

En cas de non-réalisation de la condition suspensive, le contrat sera caduc. Le titulaire supportera seul, sans recours possible contre la société, les conséquences liées à la non-obtention du permis de construire.

6.3 Résiliation amiable :

Le contrat pourra être résilié à l'amiable, dans les conditions à définir par les parties et sans indemnités en cas d'abandon du projet et de retrait du permis de construire.

ARTICLE 7 **Conditions générales**

7.1 Accès, circulation et stationnement :

Le titulaire ou ses ayants droits ne peuvent stationner que sur les emplacements attribués au titre du présent contrat et matérialisés sur le plan en annexe.



Tout stationnement effectué sur un autre emplacement sera facturé sur place au tarif en vigueur tel qu'il est dû par les locataires du parc de stationnement.

Le titulaire s'engage à respecter et à faire respecter par ses ayants droits, outre les dispositions du contrat, le règlement intérieur du parc de stationnement, le règlement de sécurité applicable au parc de stationnement, la signalisation notamment en matière de limitation de vitesse et plus généralement des règles du code de la route ainsi que les instructions données par la société.

Il reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble de ces obligations et s'engage, le cas échéant, à en informer ses ayants droits.

La société pourra déplacer les voitures en cas de sinistre, de danger présumé ou après demande motivée au titulaire restée infructueuse, notamment en cas de travaux.

7.2 Moyens d'accès :

Le titulaire ou ses ayants droits est tenu d'utiliser, à chaque entrée et sortie du parc de stationnement en sous-sol, les moyens d'accès tels que badges, cartes codées, clés ou télécommandes, qui lui seront remis par la société.

Ces moyens restent la propriété exclusive de la société.

Le titulaire ou ses ayants droits est responsable de l'usage qui pourrait être fait par des tiers de ces moyens d'accès.

Toutes pertes, vols ou détériorations de ces moyens d'accès devront immédiatement faire l'objet d'une déclaration écrite à la société et leur remplacement se fera moyennant le paiement par le titulaire ou ses ayants droits de frais forfaitaires par moyens d'accès au montant en vigueur lors du remplacement.

Dès la fin du contrat et quelle qu'en soit la cause, le titulaire ou ses ayants droits devra restituer ces moyens d'accès à la société.

Cette restitution devra intervenir dans un délai de dix jours ouvrables après la fin du contrat.

A défaut le titulaire ou ses ayants droits restera redevable envers la société des frais forfaitaires par moyens d'accès manquants au montant en vigueur.



7

7.3 Responsabilités :

Le titulaire ou ses ayants droits se déplace, circule et stationne dans le parc de stationnement en sous-sol à leurs risques et périls, notamment en ce qui concerne les dommages ou vols de leurs véhicules ou leurs contenus, ou à eux-mêmes.

La société ou toute personne intervenant pour son compte ne peut en aucun cas être considérée comme dépositaire de ce véhicule et de son contenu, le prix payé correspondant à un droit de stationnement et non à un droit de dépôt, de garde ou de surveillance.

Le titulaire ou ses ayants droits est responsable de tous les dommages que lui-même pourrait causer tant aux autres locataires du parc de stationnement en sous-sol, à leurs biens et aux installations du parc de stationnement.

Le titulaire ou ses ayants droits s'oblige à ce que son véhicule soit toujours assuré, à en justifier à première demande à la société et plus généralement à respecter toutes obligations légales et réglementaires d'assurance à sa charge.

Le titulaire ou ses ayants droits et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre la société et ses assureurs en cas d'incendie d'explosion ou de vol de véhicule.

A ce titre, le titulaire ou ses ayants droits s'engage à obtenir de ses assureurs ladite renonciation à recours.

En cas de force majeure ou d'évènements susceptibles de gêner ou d'empêcher la fourniture de ces prestations au titre du contrat, la société se réserve la possibilité d'en suspendre les effets en tout ou partie, sans que sa responsabilité ne puisse être engagée de ce fait.

Le titulaire ou ses ayants droits souffrira tous les travaux de réparation ou d'amélioration qui deviendraient utiles ou nécessaires dans le parc de stationnement en sous-sol, quelle que soit la durée des dérangements qu'ils provoquent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

ARTICLE 8 Substitution

D'accord entre les parties, dans le cas où le titulaire viendrait à être substituée, à céder ou à transférer ses droits à construire, objet du permis de construire, toutes les clauses, conditions, obligations, prévues dans le présent contrat seront de plein droit et dans tous les cas opposables aux substitués et à la société, et entre eux.



ARTICLE 9
Litiges

Les éventuels litiges nés de l'application de la présente convention, seront portés devant le Tribunal Judiciaire de Toulouse.

FAIT A TOULOUSE, LE 27/01/..... 2020

En deux exemplaires originaux dont un pour chacune des parties.

P/LA SOCIETE
HLM DES CHALETS
M. Pierre MARCHAL



P/LE TITULAIRE
MARIGNAN RESIDENCES
M. Christophe BROCHET


SNC MARIGNAN RESIDENCES
1, place du 8 mai 1945
92300 LEVALLOIS PERRET
Tél. : 01 49 64 15 15
SNC au capital de 38 125 €
SIREN 419 750 252 RCS NANTERRE

Annexe :

1 plan du sous-sol avec places de stationnement identifiées

