

**CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC PORTANT
SUR LE « SITE PASTEUR » AUX FINS DE LOCATION D'ESPACES À DESTINATION
PROFESSIONNELLE**

ENTRE

LA SOCIÉTÉ SAS VILLA IMMO SUR

Société par actions simplifiée au capital de 1 462 000 euros, dont le siège social est 33 rue Louis Pasteur - 84000 AVIGNON

Représentée par sa Présidente, Avignon Université représentée par Monsieur Philippe ELLERKAMP, en vertu d'une délibération de l'assemblée des actionnaires de la SAS, en date du xxx

Ci-après dénommée « la SAS Villa Immo SUR »

d'une part,

ET

AVIGNON UNIVERSITÉ

Établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel (SIRET n° 19840685200204) dont le siège social est 74 rue Louis Pasteur, 84029 Avignon Cedex 1

Représenté par Monsieur Philippe ELLERKAMP en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le sous-occupant »

d'autre part,

ci-après dénommés « les Parties ».

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIVRAIT

PRÉAMBULE

Avignon Université, établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, est bénéficiaire d'une convention d'utilisation signée le 8 juin 2020 et de son avenant en date du 10 décembre 2021 avec l'administration chargée des domaines.

Aux termes de cette convention est mis à disposition d'Avignon Université, jusqu'au 31 décembre 2049, un ensemble immobilier appartenant à l'État d'une superficie totale avec jardins d'environ 7500 m² cadastré section DN numéro 647 dit « site Pasteur » relevant du domaine public.

Dans le cadre du programme d'investissements d'avenir (action « Sociétés universitaires et de recherche »), Avignon Université a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de la Société universitaire et de Recherche aux fins de créer la SAS Villa Immo SUR.

Au sens de l'article 134 de la loi de finances pour 2017 n° 2016-1917 du 29 décembre 2016, relatif au Programme d'Investissements d'Avenir, la création de Sociétés Universitaires et de Recherches a objet de :

- Valoriser le patrimoine immobilier des établissements
- Développer l'activité de formation continue des universités
- Renforcer les liens des établissements avec leur environnement socio-économique

A l'issue de la rénovation du site en 2023, la SAS Villa Immo SUR a été autorisée à l'occuper en vue d'une exploitation économique permettant la valorisation de ce bien immobilier de 7500 m².

Dans cette perspective, plusieurs conventions de sous-occupation du domaine sont conclues dont la présente.

L'État s'est engagé à réaliser les travaux d'aménagement des locaux mis à disposition tels que définis à l'article 2 de la présente convention.

CHAPITRE I : OBJET ET ÉTENDUE DE LA CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION

ARTICLE 1 — OBJET DE LA CONVENTION

1.1 OBJET

La présente convention définit les modalités suivant lesquelles la SAS Villa Immo SUR autorise le sous-occupant à occuper, sous le régime des occupations temporaires du domaine public, à titre précaire et révocable, les locaux définis à l'article 2 aux fins d'activités professionnelles.

Elle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer au sous-occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

De la même façon, l'occupation du domaine ne donnera pas lieu à la création d'un fonds de commerce ni ne donnera droit à une indemnité d'éviction.

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

1.2 DESTINATION

Les Locaux Loués sont destinés exclusivement pour l'exploitation d'une activité de recherche, de formation ainsi que pour un usage administratif .

Les Locaux Loués ne pourront servir, même temporairement, à aucun autre usage, l'ensemble des Locaux Loués formant une location considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout.

Le sous-occupant sera tenu de conserver à l'ensemble des Locaux Loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, à peine de résiliation immédiate du présent contrat, si bon semble à la SAS Villa Immo SUR. Le sous-occupant ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination contractuelle des Locaux Loués, l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination contractuelle ci-dessus stipulée étant pour la SAS Villa Immo SUR un élément essentiel du contrat.

L'occupation des locaux qui dépendront de l'Immeuble est régie par des principes écologiques, environnementaux et sociaux (les « Quintessentielles »), repris dans une charte dont une copie est annexée au présentes (ANNEXE 2) (la « **Charte**») et dont le respect est une condition essentielle de prise à bail de tout ou partie de locaux faisant partie de l'Immeuble à son achèvement.

Le sous-occupant déclare accepter sans réserve la Charte et s'engage à la respecter durant toute la durée du présent contrat, ses éventuels renouvellements et sa tacite reconduction.

Cet engagement du sous-occupant est déterminant du consentement de la SAS Villa Immo SUR, étant précisé en conséquence que toute infraction à la Charte constituerait une faute susceptible d'entraîner la mise en jeu de l'article 15.1.

Le sous-occupant devra se conformer strictement aux dispositions de la « Charte», dont un exemplaire lui a été remis.

ARTICLE 2 — DÉSIGNATION DES LOCAUX

2.1 DESCRIPTION DES LOCAUX OBJET DE LA CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION

Les Locaux mis à disposition du sous-occupant sont situés au 33 rue Louis Pasteur - 84000 AVIGNON (Parcelle section DN n° 647).

Les Locaux mis à disposition du sous-occupant sont situés conformément au plan fourni en annexe 2 et strictement limités à cette emprise.

La SAS Villa Immo SUR et le sous-occupant se sont accordés sur la nature des travaux, leurs modalités techniques détaillées et leur exécution sous la Maîtrise d'Ouvrage de l'État, tel que cela ressort du dossier de demande de permis de construire (Annexes 3 à 5) soit des locaux :

- constituant un immeuble, dont le sous-occupant aura la jouissance exclusive
- d'une surface utile de 965 m² environ comme indiqué dans l'annexe « tableau de surface utile » (Annexe 4) se répartissant comme suit :
 - Bâtiment B RDC et R+1 hormis le local électrique + VDI ;
 - Bâtiment A R+1 hormis les locaux VDI ainsi que les salles de cours F17 et E18 ;
 - Conciergerie R+1 ;
 - Archives situées au 58^{ème} RI.

Il est précisé que des différences de CINQ (5) % en plus ou en moins de la surface utile seront tenues pour admissibles, ne pourront motiver aucune réclamation et ne pourront donner lieu à une réduction ou augmentation de redevance.

- construits dans le respect de la réglementation thermique (RT 2012) et respectant les performances thermiques de l'enveloppe et de ses composants, telle que prévue par cette réglementation thermique. Le sous-occupant déclare que son activité n'est pas classée dans une catégorie « Etablissement Recevant du Public (E.R.P.) » et vouloir faire son affaire personnelle, le cas échéant, de la réglementation relative à ces établissements, laquelle est ci-après rappelée.

Le bâtiment sera construit et aménagé conformément :

- A la demande de permis de construire déposée le 08/01/2021 sous le numéro PC 0840072100004 et au permis à obtenir / délivré par le maire d'Avignon suivant arrêté du 06/08/2021 (Annexes 4 et 5)

En outre, le sous-occupant bénéficiera à titre gracieux d'une jouissance exclusive des jardins du site Pasteur quatre mois dans l'année entre les mois de juin et septembre inclus.

ARTICLE 3 — DURÉE DE LA CONVENTION

3.1 DUREE DE LA CONVENTION ET PRISE DE POSSESSION

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de douze (12) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la livraison des locaux, objets de la présente, telle que définie à l'article 3.2.1.

La période d'occupation pourra être renouvelée sur accord écrit des deux parties pour une période à déterminer d'un commun accord.

À l'expiration de la convention, le sous-occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Au terme de la convention, celle-ci prendra fin de plein droit et sans indemnité.

À défaut de libération des locaux au terme convenu, une pénalité égale à 10 fois le montant du loyer sera appliquée sans mise en demeure préalable et le préjudice subi par la SAS Villa Immo SUR sera totalement indemnisé par le sous-occupant.

3.2 PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION

Le Convention prendra effet à la date de la livraison des Locaux, objet de la présente, telle que définie ci-après.

Le sous-occupant est réputé prendre possession des Locaux Loués le jour de la livraison.

La date de prise d'effet de la Convention sera constatée lors de l'établissement du procès-verbal de livraison visé ci-après et confirmée par voie d'avenant dans un délai maximum de quinze (15) jours ouvrés suivant la date de livraison.

Comme stipulé à l'article 2, cet avenant actera également des surfaces effectivement construites.

3.2.1 – DEFINITION DE LA LIVRAISON

La livraison ne pourra intervenir qu'à l'achèvement des locaux.

En outre, à la date de mise à disposition :

- les Locaux Loués devront être conformes aux dispositions légales et réglementaires applicables, à savoir sans que cette liste soit limitative (a) aux règles de l'art, normes de construction et DTU applicables, (b) aux dispositions applicables en matière d'hygiène, de sécurité, d'environnement et (c) aux avis et recommandations écrits des services de sécurité et organismes de contrôle (tels CONSUEL, COPREC, etc.)
- les ouvrages et les éléments d'équipements et aménagements correspondant au DTS et plans figurant en Annexes 3 et 4 auront été exécutés et installés conformément aux normes réglementaires applicables, et en parfait état de fonctionnement,
- les Locaux Loués auront été raccordés aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz, télécom ...),

de façon à permettre l'utilisation effective des Locaux Loués conformément à leur destination et aux besoins du Preneur tels que définis en Annexe 7.

La livraison des locaux ne pourra être refusée par Le sous-occupant que si les défauts de conformités sont substantiels ou si les malfaçons sont rédhibitoires en empêchant l'utilisation et l'exploitation des locaux en conformité avec leur destination. Le sous-occupant accepte d'ores et déjà que la livraison puisse avoir lieu alors même que les finitions des extérieurs sont en cours à condition que le bâtiment soit accessible aux véhicules et aux piétons et reste conforme aux dispositions du code du travail.

La SAS Villa Immo SUR déclare que les travaux de construction des Locaux bénéficient des garanties de droit commun des articles 1792 et suivants du Code civil.

La SAS Villa Immo SUR sera tenue de livrer les locaux :

- après versement par Le sous-occupant de toutes les sommes dont les stipulations particulières de la convention prévoient le versement au plus tard lors de l'entrée dans les lieux ;
- plus généralement, après l'exécution de toutes les obligations mises à la charge du sous-occupant préalablement à la livraison, notamment celles découlant de la présente convention.

3.2.2 – DELAI DE LIVRAISON

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'article 4 des présentes et de leur éventuelle prorogation, la SAS Villa Immo SUR s'engage à livrer les locaux en date estimative à septembre 2023.

Il est toutefois rappelé que la SAS Villa Immo SUR n'est pas maître d'ouvrage des travaux, et ne saurait donc être tenue responsable du retard de livraison des locaux dû à un retard dans l'avancement desdits travaux, pour autant que le retard ne résulte pas d'une faute imputable à la SAS Villa Immo SUR elle-même.

3.2.2.1 Cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison

La date de livraison pourra être différée d'un nombre de jours égal à celui pendant lequel sera survenu, à compter de la date de signature du présent contrat, un cas de pandémie ou l'aggravation des mesures sanitaires liées à une pandémie, un cas de force majeure ou une cause légitime de retard visée dans les cas limitativement énumérés ci-après ayant effectivement entraîné un retard dans la livraison des locaux, pour autant que l'évènement invoqué ne résulte pas d'une faute imputable à la SAS Villa Immo SUR.

Ce report de délai est calculé en Jours Ouvrés.

S'il survient un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, la Date de Prise d'Effet de la Convention de même que la date d'exigibilité du premier terme de Redevance, seront différés d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la livraison des locaux.

Pour l'application de cette disposition sont notamment considérés comme des causes légitimes de report de délai, les évènements suivants :

- les intempéries dûment justifiées et ayant entraîné une impossibilité de prendre possession et livrer les locaux, définies comme des conditions atmosphériques et/ou inondations rendant dangereux ou impossible l'accès aux locaux. Ainsi seront notamment considérées comme des jours d'intempéries les jours pendant lesquels une des conditions suivantes adviendront,
- la grève générale ou partielle,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (électricité, eau, télécom, IDEX, etc.),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, ou accidents (à moins que lesdits troubles ne soient fondés sur des fautes ou négligences imputables à la SAS Villa Immo SUR),
- l'incidence de demandes de travaux complémentaires ou modificatifs par Le sous-occupant,
- Les retards résultant d'une loi, d'un règlement, d'une ordonnance ou d'un arrêté interdisant ou limitant l'accès aux locaux,
- L'annulation, la suspension, le retard d'instruction, le retrait ou le refus d'une autorisation administrative pour un motif non imputable à la SUR,
- Les retards résultant de l'inachèvement des travaux (dus notamment à des retards d'approvisionnement en matières premières ou retards de livraisons de matériaux) par le maître d'ouvrage dans le délai indiqué par lui, pour autant que ce retard dans l'achèvement des travaux ne résulte pas d'une faute imputable à la SAS Villa Immo SUR,
- Les recours initiés à l'encontre des marchés publics de travaux menés par le maître d'ouvrage.

En cas de contestation, les Parties devront soumettre la question à un expert désigné d'un commun accord par les parties. A défaut d'accord entre les Parties dans les CINQ (5) Jours

Ouvrés de la contestation, l'expert sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire d'Avignon, saisi à l'initiative de la partie la plus diligente.

Les frais de l'expert seront à la charge de la Partie qui succombera dans sa prétention.

3.2.2.2 Report de la date de livraison hors cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai

Dans le cas où les Locaux ne seraient pas livrés dans le délai fixé au premier paragraphe de l'article 3.2.2, hors survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai tels que définis à l'article 3.2.2.1, la date de livraison et par suite la date de prise d'effet de la Convention seront, de la même façon, reportées d'une période égale, de même que la date d'exigibilité du premier terme de redevance.

En outre dans cette hypothèse, la SAS Villa Immo SUR sera redevable de plein droit vis-à-vis du Preneur d'une indemnité forfaitaire pour le retard apporté à la livraison des Locaux d'une somme égale à :

- Franchise de pénalités de retard du 1er au 59ème jour calendaire de retard à compter de la date à laquelle auraient dû être livrés les locaux au sous-occupant ;
- Au 1/365ème de la redevance annuelle par jour calendaire de retard du 60ème au 90ème jour calendaire de retard ;
- Au 1/365ème de la Redevance annuelle multiplié par 150% par jour calendaire de retard à partir du 91ème jour calendaire de retard ;

3.2.3 – MODALITES DE LA LIVRAISON

(a) Lorsque la SAS Villa Immo SUR présumera de la date à laquelle les Locaux Loués seront achevés au sens des stipulations de l'Article 3.2.1 ci-dessus, il le notifiera au sous-occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception, et l'invitera à constater la réalisation de l'achèvement, et ce dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés en précisant la date et l'heure.

L'invitation de la SAS Villa Immo SUR sera accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre d'exécution confirmant que les Locaux Loués seront achevés, au sens de l'Article 3.2.1, à la date fixée dans la convocation, et ce pour la Livraison.

Dans l'hypothèse où le sous-occupant ne se présenterait pas aux date et heure notifiées, il sera à nouveau convoqué, par lettre recommandée avec avis de réception, en respectant un préavis de CINQ (5) Jours Ouvrés au moins.

Dans l'hypothèse où le sous-occupant ne se présenterait pas à cette seconde convocation, seule l'Hypothèse 4 stipulée ci-dessous sera applicable.

(b) Quatre hypothèses pourront alors se présenter :

1. Hypothèse 1 :

Le sous-occupant reconnaît l'achèvement des Locaux Loués et accepte en conséquence la mise à disposition sans formuler de réserve. Dans ce cas, cet accord vaudra immédiatement livraison des Locaux Loués par le sous-occupant et prise d'effet de la Convention. Il sera alors procédé à l'établissement d'un procès-verbal de livraison, lequel fera foi d'état des lieux d'entrée et sera annexé à l'avenant visé à l'article 3.2.

La SAS Villa Immo SUR remettra au Preneur les clés y compris les accessoires permettant l'accès et le déverrouillage des équipements de contrôle des Locaux Loués, afin de rendre effective la prise de possession par le sous-occupant.

2. Hypothèse 2 :

Le sous-occupant reconnaît l'achèvement des Locaux Loués et accepte la livraison en formulant toutefois des réserves. Dans ce cas, cet accord vaudra immédiatement prise de possession des Locaux Loués par le sous-occupant et prise d'effet de la Convention.

Il sera alors procédé à l'établissement d'un procès-verbal de livraison, lequel fera foi d'état des lieux d'entrée et comprendra mention des réserves que la SAS Villa Immo SUR devra transmettre au maître d'ouvrage.

A défaut d'accord entre les Parties sur la nature des réserves dans les DIX (10) Jours Ouvrés de la date initialement prévue suivant l'établissement du procès-verbal de livraison, les Parties conviennent de s'en remettre à la décision d'un expert désigné d'un commun accord qui donnera un avis sur les réserves et déterminera les travaux indispensables à la levée de ces réserves.

A défaut d'accord entre les Parties sur la désignation d'un expert, les Parties, ou la plus diligente d'entre elles, pourront saisir le Président du Tribunal judiciaire d'Avignon, statuant par voie de référé, à l'effet de désigner un expert.

Les frais nécessités par l'intervention de l'un de ces experts seront supportés par la partie qui succombera ; si les deux parties succombent, ces frais seront partagés par moitié entre le sous-occupant et la SAS Villa Immo SUR.

Le sous-occupant s'engage à laisser un accès libre à la SAS Villa Immo SUR et aux entreprises chargées de réaliser les travaux aux fins de levée desdites réserves, sous réserve de prendre en considération les conditions d'exploitation de l'activité du Preneur.

La SAS Villa Immo SUR s'engage à informer Le sous-occupant des modalités et du calendrier de réalisation des travaux de levée des réserves et de transmettre au maître d'ouvrage tous les commentaires raisonnables et suggestions faites par le sous-occupant en vue de minimiser au maximum la gêne occasionnée.

La non-levée des réserves ne pourra donner lieu à aucune réclamation indemnitaire du sous-occupant à l'encontre de la SAS Villa Immo SUR.

Dès que les réserves auront été levées, la SAS Villa Immo SUR invitera le sous-occupant, avec un préavis de HUIT (8) Jours Ouvrés, à venir constater l'exécution des travaux de levée de réserves qui sera annexé à l'avenant prévu à l'article 3.2.

3. Hypothèse 3 :

Le sous-occupant conteste l'achèvement des Locaux Loués, considérant que les Locaux Loués ne sont pas achevés conformément à l'Article 3.2.1.

Un procès-verbal faisant état du refus de la livraison sera dressé contradictoirement par les Parties et le sous-occupant ne pourra être contraint de prendre possession des Locaux Loués.

Dans ce cas, si dans les QUINZE (15) Jours Ouvrés à compter de la signature du procès-verbal précité, les Parties ne parviennent pas à un accord concernant le caractère achevé des Locaux Loués au sens de l'Article 3.2.1. et/ou les travaux nécessaires à la constatation de l'achèvement, les Parties conviennent de s'en remettre à la décision d'un expert désigné d'un commun accord.

Cet expert devra indiquer si les Locaux Loués sont achevés conformément à l'Article 3.2.1 et, dans la négative, déterminer les travaux indispensables à l'achèvement des Locaux Loués ainsi qu'à la levée des réserves. Une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à un nouveau constat de l'achèvement desdits Locaux Loués en présence de cet expert.

A défaut d'accord entre les Parties sur la désignation d'un expert, les Parties, ou la plus diligente d'entre elles, pourront saisir le Président du Tribunal judiciaire d'Avignon, statuant par voie de référé, à l'effet de désigner un expert.

Les frais nécessités par l'intervention de cet expert seront à la charge du Preneur si ledit expert conclut à l'achèvement des Locaux Loués conformément à l'Article 3.2.1. ou à la charge de la SAS Villa Immo SUR si l'homme de l'art conclut au non-achèvement des Locaux Loués conformément à l'Article 3.2.1.

Si l'expert conclut que les Locaux Loués sont achevés, la livraison par le sous-occupant des Locaux Loués sera réputée être intervenue à la date du procès-verbal faisant état du refus de la livraison.

La prise de possession des Locaux Loués sera réputée être intervenue, et la Convention avoir pris effet, rétroactivement à cette date, le rapport de l'expert valant alors procès-verbal de livraison.

4. Hypothèse 4

Au cas où le sous-occupant ne répondrait pas à la seconde convocation adressée par la SAS Villa Immo SUR, il sera réputé avoir accepté l'achèvement des Locaux Loués conformément à l'hypothèse 1.

Le procès-verbal de livraison sera alors valablement établi par la SAS Villa Immo SUR seul et signifié au Preneur auquel il sera alors opposable. La convention prendra alors rétroactivement effet à la date de la première convocation de la SAS Villa Immo SUR.

c) Après la prise de possession, Le sous-occupant ne pourra plus exiger quelques travaux de reprise que ce soient, au titre des malfaçons ou des défauts de conformité apparents, à l'exception, dans les hypothèses 2 et 3 susvisées, des travaux destinés à lever les réserves constatées dans le procès-verbal de livraison et des travaux de réparations des défauts et désordres relevant des garanties des constructeurs, dans le cadre des dispositions des articles 1792 à 1792-6 du Code civil.

Le sous-occupant pourra notifier à la SAS Villa Immo SUR durant le délai de garantie de parfait achèvement, les défauts de conformité ou dysfonctionnements qu'il aura constaté, aux fins de transmission au maître d'ouvrage.

Par ailleurs et de la même façon, le sous-occupant pourra faire part à la SAS Villa Immo SUR de tous dysfonctionnements et/ou désordres liés aux équipements des Locaux Loués entrant dans la garantie biennale.

3.2.4 – FORMALITES APRES LA LIVRAISON

La SAS Villa Immo SUR s'engage à remettre au Preneur les documents et éléments suivants :

Le jour de la signature du procès-verbal de livraison, la SAS Villa Immo SUR s'engage à remettre au Preneur les éléments suivants :

- (i) un rapport du Bureau de Contrôle (toutes missions) avec ou sans réserve, pour autant que ces réserves ne rendent pas les Locaux Loués impropres à leur destination.
- (ii) les conventions et contrats d'abonnement éventuellement passés par la SAS Villa Immo SUR pour le compte du Preneur avec les concessionnaires (EDF, GDF, FRANCE TELECOM) ;
- (iii) les clés et badges et autres moyens d'accès des Locaux Loués dûment identifiés et plans de repérage y afférents ;
- (iv) la liste des compteurs des concessionnaires (électricité, eau...) ;
- (v) Relevé contradictoire de la consommation sur les différents compteurs (électricité, eau, ...) ;
- (vi) un dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) provisoire établi par le Coordonnateur de Santé-Sécurité ;
- (vii) une attestation du maître d'œuvre d'exécution certifiant qu'il n'y a pas eu

d'utilisation d'amiante dans le cadre des travaux de construction des Locaux Loués ;

(viii) Copie du procès-verbal de réception.

Un relevé des surfaces utiles (bureaux et atelier stockage) établi par un géomètre expert.

Dans les SOIXANTE [60] jours ouvrés de la signature du procès-verbal de livraison, la SAS Villa Immo SUR s'engage à remettre au Preneur les éléments suivants :

(i) le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

(ii) une copie du certificat de conformité CONSUEL et les fiches d'essai des installations électriques ;

(iii) un jeu complet des plans de l'Architecte phase DOE ;

(iv) le DOE comprenant :

- pour chacune des installations techniques, les essais COPREC ;
- notices d'entretien et de maintenance pour les différents éléments d'équipement ;
- notice technique détaillant la liste des matériaux et appareils mis en œuvre accompagnée des calculs, fiches d'essai et états du réglage des installations techniques ;
- notice de paramétrage des installations techniques ;
- procès-verbaux d'essais des équipements ;
- procès-verbaux de classement au feu des matériaux et matériels utilisés ;
- plans et documents de récolement indispensables pour l'exploitation et l'entretien des Locaux Loués.

(v) Une attestation de conformité des locaux aux dispositions en vigueur sur la réglementation thermique et acoustique

(vi) La copie de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux attestant du dépôt en Mairie

Dans le même délai que celui visé ci-dessus, la SAS Villa Immo SUR remettra également au Preneur en DEUX (2) exemplaires et une version numérique, des plans et documents de récolement à jour et conformes, et le DIUO définitif nécessaires pour l'exploitation et l'entretien des Locaux Loués, concernant : la couverture, l'étanchéité, le gros œuvre (plans de coffrage et armatures), l'électricité, la plomberie, le chauffage, la VMC, les menuiseries extérieures et les plans de tous corps d'état.

ARTICLE 4 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est expressément assujettie à la réalisation des conditions suspensives ci-après :

- L'immatriculation de la SAS Villa Immo SUR

A défaut de réalisation de la condition dans le délai convenu, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue et ne donnera lieu à aucune indemnité de part ni d'autre, sauf à ce que les parties conviennent avant la date de réalisation des conditions suspensives, d'en proroger le terme par avenant écrit.

La convention deviendra définitive, après la levée de l'ensemble de ces conditions, au jour de sa prise d'effet telle que définie à l'article 3.2.

Les parties conviennent que la prise d'effet de la convention donnera lieu à la signature d'un avenant définissant la date, il sera signé dans le mois, suivant la prise d'effet.

ARTICLE 5 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, notamment des matériels et des mobiliers, sera dressé contradictoirement entre les parties avant l'entrée en jouissance du sous-occupant et sera annexé à l'avenant prévu à l'article 3.2.

La signature de l'avenant et de son état des lieux d'entrée vaudra pour le sous-occupant acceptation des lieux en l'état, renonçant à réclamer une réduction de redevance, indemnité, pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque, ou en cas de vices cachés que la seule visite aurait raisonnablement permis de déceler.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, le sous-occupant devra évacuer les locaux mis à sa disposition, retirer ses installations et équipements et remettre en état, à ses frais sauf si les travaux ont été préalablement autorisés par la SAS Villa Immo SUR.

A cette fin, le même état des lieux sera établi au plus tard quinze (15) jours avant la fin de la présente convention et pourra donner lieu à des réserves émises par la SAS Villa Immo SUR. Il donnera lieu à un état des lieux définitif le jour de la libération du site aux fins de constater que toutes les réserves émises ont été levées.

En cas d'impossibilité ou de refus du sous-occupant de participer à l'établissement d'un des états des lieux prévus ci-dessus, la SAS Villa Immo SUR mandatera un huissier de justice aux frais partagés des deux parties aux fins d'établir l'état des lieux.

Le sous-occupant devra laisser tous les locaux occupés en parfait état d'entretien et de réparation. Après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans le délai d'un (8) jours, la SAS Villa Immo SUR se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 6 — CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le sous-occupant s'engage à respecter, en toute circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, et ce à l'exclusion de toute autre activité.

Il s'engage à utiliser les biens conformément à leur destination et aux stipulations de la présente convention pendant toute la durée de la convention.

ARTICLE 7 — CARACTÈRE PERSONNEL DE L'AUTORISATION

La présente convention est accordée personnellement et en exclusivité au sous-occupant (intuitu personae), qui s'engage à occuper lui-même et sans discontinuité les locaux mis à disposition.

Le sous-occupant devra assurer son personnel contre les accidents, les frais de cette assurance étant à sa charge. Il devra respecter la réglementation en vigueur, et il reste responsable des agissements de son personnel qui doit faire preuve d'une tenue et d'un comportement exempts de tout reproche.

Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres nécessaires de sorte que la responsabilité de la SAS Villa Immo SUR ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Le sous-occupant ne devra pas céder son autorisation d'occupation sous aucun prétexte, la convention étant strictement personnelle et ne pouvant conférer à son titulaire la propriété commerciale.

Le sous-occupant ne devra pas sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou en partie, les locaux mis à disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

Le non-respect de cette clause entraînerait la résiliation, après trente (30) jours de mise en demeure infructueuse, aux torts du sous-occupant et sans indemnité du présent contrat.

En cas de décès du sous-occupant ou de la disparition de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants-droits.

Dans la mesure où le sous-occupant est une personne morale, tout élément de nature à rompre le caractère personnel de l'autorisation, notamment :

- La modification de l'objet social du sous-occupant, à l'exclusion de toute modification qui serait le cas échéant nécessaire pour lui permettre d'exercer l'intégralité des activités visées à l'article 1.2,
- La cession de la majorité du capital du Titulaire,

devra être notifié par le sous-occupant à la SAS Villa Immo SUR, préalablement à sa réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La SAS Villa Immo SUR devra, dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la lettre recommandée ou, si elle n'a pas eu la diligence de retirer son pli, de la première présentation de celle-ci, informer le sous-occupant si la mise en œuvre effective du projet de modification serait de nature à justifier la résiliation de la convention ou non. Cet avis devra être dûment motivé et ne devra pas être conditionné à la modification des autres termes de la convention. Cet avis est insusceptible de recours.

Le sous-occupant pourra mettre en œuvre le projet de modification même si la SAS Villa Immo SUR rend un avis défavorable. Il devra alors en avertir la SAS Villa Immo SUR.

Celle-ci pourra prononcer la résiliation de la convention, via l'envoi au Titulaire d'une notification de résiliation dans les cas suivants :

- Si le sous-occupant met en œuvre un projet de modification malgré l'avis défavorable ;
- Si le sous-occupant met en œuvre un projet de modification sans avoir réalisé de notification préalable ;
- Si le sous-occupant met en œuvre un projet de modification avant l'expiration du délai de réponse.

Toutefois, toute résiliation ne pourra prendre effet que si le sous-occupant n'a pas rétabli la situation initiale dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification de résiliation. En cas de décision de rétablissement de la situation initiale, le sous-occupant garantit la SAS Villa Immo SUR de tout recours pouvant être intenté par tout tiers intéressé au projet de modification.

En tant que de besoin, il est rappelé que toute cession portant sur le capital du sous-occupant devra respecter toute réglementation sur les investissements étrangers prévue par le Code Monétaire et Financier qui lui serait applicable à la date réalisation de l'opération

CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 8 — REDEVANCES ET CHARGES

8.1 Redevance

La mise à disposition des locaux est consentie et acceptée moyennant le paiement par le sous-occupant à la SAS Villa Immo SUR d'une redevance de 230€HT/m²/an de surface utile occupée ;

Le montant la redevance sera indexé à l'indice des activités tertiaires (ILAT). Cet indice est établi trimestriellement par l'INSEE et publié au Journal Officiel. L'ajustement de la redevance se fera en vertu de la présente clause tous les ans au 1^{er} avril la convention sur la base du dernier indice connu. La redevance devra varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Si, en cours de convention, la publicité de cet indice devait cesser, il sera fait application de l'indice qui s'y substitue par les dispositions réglementaires ou par l'INSEE. À défaut d'indice de remplacement, les parties retiendront d'un commun accord un autre indice en rapport avec l'objet de la convention.

Le paiement de la redevance fera l'objet de versements trimestriels à échoir.

La SAS Villa Immo SUR adressera en temps utile au sous-occupant une mise en demeure déclenchant l'exigibilité du paiement de chaque semestre. Les sommes dues seront payées dans un délai global de huit (8) jours à compter de la date de réception de l'avis des sommes à payer émis par la SAS Villa Immo SUR. Le paiement devra mentionner la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la facturation.

Le règlement sera effectué par virement bancaire aux coordonnées bancaires fournies par la SAS Villa Immo SUR.

En cas de retard de paiement, la SAS Villa Immo SUR a droit au versement d'intérêts moratoires.

En cas de non-paiement à sa date d'exigibilité de toute autre somme due par le sous-occupant à la SAS Villa Immo SUR en vertu de la présente convention (Loyer, charges, coût des travaux engagés par la SAS Villa Immo SUR en cas de défaillance du sous-occupant ...), la somme concernée sera majorée de plein droit, sans obligation d'envoi d'un rappel ou formalités, d'intérêts de retard calculés à un taux conventionnellement convenu égal au taux annuel de 12% à compter de la date d'exigibilité de la somme concernée jusqu'à son paiement effectif, sans que l'application de ces intérêts puisse valoir délai de règlement, plus des indemnités forfaitaires pour frais de recouvrement de quarante euros par facture.

Ces intérêts de retard seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée, prévue ci-dessus, et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

8.2 Charges locatives

Les charges propres à l'occupation des locaux et dues par le sous-occupant seront réglées semestriellement par ce dernier, et au prorata de la durée d'occupation, sur présentation d'un titre de recette établi par la SAS Villa Immo SUR.

Le sous-occupant devra acquitter ou remboursera à la SAS Villa Immo SUR, en sus de la redevance, les impôts, charges, prestations et taxes de toute nature (et notamment les fluides, les taxes, la maintenance générale (conformité technique et réglementaire), le ménage, la gestion des déchets et les assurances, les services internet et de téléphonie ainsi que tout autres services associés à la gestion, l'animation entre les résidents permanents, le courrier) afférente directement ou indirectement aux Locaux Loués dans la limite des dispositions prévues à l'article R.145-35 du Code de Commerce.

A l'expiration de chaque échéance triennale, à titre purement indicatif, sans que cela ne constitue une quelconque obligation ou engagement de la part de la SAS Villa Immo SUR, celle-ci remettra (i) un état récapitulatif annuel des travaux (et leurs coûts refacturables au sous-occupant) réalisés par la SAS Villa Immo SUR pendant les trois (3) années précédente l'expiration de chaque échéance triennale ainsi que (ii) un état prévisionnel des travaux que la SAS Villa Immo SUR envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années (et leur budget prévisionnel).

8.3 Modalités de règlement des charges

Les charges et dépenses visées au présent Article seront acquittées de la façon suivante :

1. La part de ces charges, taxes, contributions et impôts devant être supportée par le locataire fera l'objet d'une provision qui sera réglée en même temps que la redevance.
2. Le premier paiement calculé *pro rata temporis* sera fait à la Date d'Effet pour la période restant à courir jusqu'au dernier jour du mois civil alors en cours.
3. Dans le cours du premier semestre suivant la fin de chaque année civile, la SAS Villa Immo SUR, arrêtera les comptes de l'année écoulée en appliquant les règles et pratiques comptables habituelles en la matière.
4. Le montant total ainsi payé sera ajusté en plus ou en moins chaque année, une à deux fois par an en fonction des dépenses réelles engagées.

Il est précisé en outre que le sous-occupant sera tenu responsable de toutes contraventions en lien avec l'occupation pouvant être relevées à son encontre par tout magistrat ou fonctionnaire qualifié, pour inobservation ou inexécution des prescriptions des lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 9 – DÉPÔT DE GARANTIE

L'exécution régulière de la convention par le sous-occupant est garantie, pendant toute sa durée, par un dépôt de fond correspond à trois (3) fois le montant mensuel de la redevance d'occupation domaniale, somme que le sous-occupant versera à la SAS Villa Immo SUR avant l'entrée dans les locaux.

La preuve de ce dépôt doit être notifiée à la SAS Villa Immo SUR dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de la convention.

À l'échéance de la convention, quel qu'en soit le motif, ce dépôt de garantie est restitué dans le mois qui suit l'état des lieux de sortie dans l'hypothèse où cet état des lieux est conforme à celui établi lors de l'entrée dans les locaux. Dans le cas contraire, la SAS Villa Immo SUR se réserve le droit de prélever tout ou partie du dépôt de garantie aux fins de remettre les locaux en l'état.

CHAPITRE III : TRAVAUX ET ENTRETIEN

ARTICLE 10 – ENTRETIEN ET TRAVAUX DE RÉPARATION

Le sous-occupant assure à ses frais, sous peine des sanctions prévues ci-après, l'entretien courant des locaux, installations, équipements et matériels mis à sa disposition.

Le sous-occupant ne pourra procéder à aucune modification ou transformation des locaux occupés sans autorisation préalable de la SAS Villa Immo SUR.

Si des travaux ou modifications de l'immeuble étaient réalisés sans son autorisation, la SAS Villa Immo SUR sera en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais du sous-occupant.

Tous les dégâts ou dégradations constatés par procès-verbal, suite aux travaux réalisés, sont mise à la charge du sous-occupant.

Faute pour le sous-occupant de pourvoir aux obligations qui lui incombent en matière d'entretien et de réparation, la SAS Villa Immo SUR peut faire procéder, aux frais du sous-occupant, à l'exécution d'office des travaux correspondants, après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans un délai de quinze (15) jours, sauf en cas de risques pour les personnes, cas pour lequel la SAS Villa Immo SUR interviendrait sans délai.

Le sous-occupant devra laisser les représentants de la SAS Villa Immo SUR visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité des locaux.

Le sous-occupant s'obligera à alerter la SAS Villa Immo SUR sur d'éventuels états préoccupants ou dangereux du bâtiment ou des équipements.

La SAS Villa Immo SUR prend à sa charge les grosses réparations :

- structures porteuses et fondations du bâtiment, charpentes et couvertures entières, menuiseries extérieures hors vitrages, à l'exclusion de toute autre intervention ;
- les investissements liés au remplacement des gros matériels intégrés au bâtiment dans la mesure où leur coût reste inférieur à celui de la réparation et à condition que les obligations d'entretien aient été remplies par le sous-occupant ;
- la maintenance des équipements desservant l'ensemble du site ou qui ne sont pas à usage exclusif du sous-occupant.

En cas de travaux décidés par la SAS Villa Immo SUR, le sous-occupant cessera si nécessaire son exploitation. Hormis défaut du sous-occupant à respecter ses obligations d'entretien, de réparation ou de renouvellement, la redevance sera alors recalculée au prorata du nombre de jours d'ouverture.

ARTICLE 11 — HYGIÈNE

Les locaux doivent être tenu dans des conditions rigoureusement conformes à la réglementation pertinente en matière d'hygiène.

Les espaces mis à disposition doivent être maintenu en parfait état de propreté et l'évacuation des déchets doit être assurée, en respect du tri sélectif et sans occasionner de gêne auprès des autres sous-occupants du site Pasteur.

ARTICLE 12 — SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

Pour ce qui concerne l'exploitation des locaux mis à sa disposition dans le site Pasteur, le sous-occupant se conformera aux normes et réglementations en vigueur en matière de sécurité, ainsi qu'aux dispositions du règlement de sécurité contre l'incendie du site.

CHAPITRE IV : RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

ARTICLE 13 — RESPONSABILITÉ

Le sous-occupant est responsable du respect des réglementations et des normes.

De quelque nature qu'ils soient, les dommages causés aux personnels, aux matériels ou au tiers à l'occasion des opérations effectuées par le sous-occupant sous sa responsabilité, et les frais et indemnités qui en résulteraient, sont à sa charge dans les conditions de droit commun.

La responsabilité de la SAS Villa Immo SUR ne pourra en aucun cas être recherchée pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 14 — ASSURANCES

14.1 : Responsabilité civile

Le sous-occupant se garantira contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités et de sa présence dans les locaux mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée :

- à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux ;
- à la suite de tous dommages y compris les actes de vandalisme causés aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales et à tous biens mis à sa disposition appartenant à la SAS Villa Immo SUR. À ce titre, le sous-occupant devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, une police destinée à garantir la responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs (incendie, explosion, risques divers, dégâts des eaux, etc.), et le recours des voisins et des tiers.

14.2 : Frais supplémentaires, pertes d'exploitation et pertes de recettes

Le sous-occupant souscrira une assurance garantissant les pertes d'exploitation, les pertes de recettes, les frais supplémentaires qu'il aura engagés pour maintenir l'activité à la suite d'un sinistre.

14.3 : Justification des assurances

La SAS Villa Immo SUR pourra exiger à tout moment la justification des assurances exigées.

Cette communication n'engage en rien la responsabilité de la SAS Villa Immo SUR, si à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants ou nuls.

ARTICLE 15 — DÉNONCIATION, RÉSILIATION ET SUSPENSION TEMPORAIRE

15.1 À l'initiative de la SAS Villa Immo SUR

- Suspension temporaire : La présente convention est suspendue de plein droit par la SAS Villa Immo SUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant la durée de la suspension, dans les cas suivants :
 - Nécessité de procéder à des travaux incompatibles avec l'occupation des lieux ;
 - Non-respect des obligations imposées dans la présente convention par le sous-occupant.

Si la suspension temporaire est justifiée par des causes et événements qui ne relèvent pas de la responsabilité ou de la faute du sous-occupant, la suspension de la convention emportera suspension du paiement de la redevance jusqu'à la fin effective de la mesure prise.

Si la suspension temporaire est justifiée par le non-respect par le sous-occupant des obligations imposées dans la présente convention, et notamment la détention des autorisations administratives pour l'exercice des activités auxquelles sont destinés les locaux ou l'accomplissement des mesures relatives à la propreté, l'hygiène et la sécurité, la mesure de suspension ne prendra fin qu'une fois la disparition constatée des causes d'une telle mesure.

La suspension temporaire justifiée par le non-respect par le sous-occupant des obligations imposées dans la présente convention sera décidée par la SAS Villa Immo SUR après avoir mis en demeure le sous-occupant de faire cesser sous quinzaine (15) le non-respect constaté (sous trentaine (30) pour les mois de juillet et août). Dans ce délai de quinze (15) jours (trente (30)

pour les mois de juillet et août), le sous-occupant aura la possibilité d'apporter à la SAS Villa Immo SUR toutes les explications et justifications nécessaires sur le non-respect constaté.

La suspension intervient trois (3) mois après réception de la lettre recommandée par le sous-occupant.

- Résiliation : La présente convention pourra être résiliée de plein droit par la SAS Villa Immo SUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :
 - cessation de la convention d'occupation du domaine public conclue entre la SAS Villa Immo SUR et Avignon Université
 - dissolution ou liquidation judiciaire de la société sous-occupante, sous réserve du respect des dispositions des articles L.641-11-1 et suivants du code de commerce ;
 - la cessation par le sous-occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition ;
 - le non-respect de la destination, telle que prévue à l'article 1.2 ci-dessus ;
 - la condamnation pénale du sous-occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
 - pour tout manquement grave du sous-occupant à ses obligations contractuelles ou légales.

Sont notamment réputés manquements graves :

- le non-paiement des redevances ;
- la constatation d'une fraude, imputable à la mauvaise foi du sous-occupant, concernant l'assiette des redevances ;
- le non-respect grave ou répété des conditions d'hygiène ou de sécurité ou l'atteinte grave à l'ordre public ;
- le non-respect répété des obligations d'autorisation préalables prévues dans la présente convention, constaté par la SAS Villa Immo SUR ;
- la non-production annuelle de tous les contrats d'entretien des équipements ;
- changement d'affectation ou utilisation différente même provisoire des locaux, sauf accord des parties.

La résiliation intervient deux (2) mois après réception par le sous-occupant d'une lettre recommandée. Dans ce délai, le sous-occupant pourra solliciter une réunion avec le représentant de la SAS Villa Immo SUR aux fins d'apporter toute justification susceptible éventuellement d'éviter la sanction de résiliation.

En cas de force majeure, de manifestations exceptionnelles ou de travaux non programmables, il peut être demandé au sous-occupant de libérer la place ponctuellement sans indemnités ni préavis. Durant cette période d'interruption, la redevance sera suspendue.

15.2 A l'initiative du sous-occupant

La présente convention peut être résiliée sur l'initiative du sous-occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation, dans les cas suivants :

- condamnation pénale du sous-occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;
- refus ou retrait des autorisations réglementaires nécessaires à l'exercice de ses activités ;

- manquements graves et/ou répétés par la SAS Villa Immo SUR en matière de sécurité ou de liberté d'exploitation ;
- retard de livraison des locaux telle que prévue aux articles 3.2.2.1 et 3.2.2.2 de la présente convention.

Sont considérés comme « répétés » les manquements dont la SAS Villa Immo SUR aura pu être l'auteur, dès le troisième manquement, et ce malgré les demandes, réclamations ou alertes écrites (mails, LRAR) du sous-occupant à l'occasion des deux premiers manquements.

Sont considérés comme pouvant justifier une résiliation de la présente convention les retards de livraison dépassant un délai raisonnable (qui ne saurait être inférieur à 6 mois) à compter de la date prévue à l'article 3.2.2 ci-dessus.

En cas de résiliation de la convention d'occupation du domaine public de laquelle la SAS Villa Immo SUR tient son titre d'occupation sur les locaux objets de la présente convention, la présente convention sera reprise par Avignon Université, sans que le sous-occupant puisse en tirer un motif fondant une résiliation.

15.3 Effets de la résiliation et de la suspension temporaire

La suspension ou la résiliation à l'initiative de la SAS Villa Immo SUR n'ouvre pas droit au versement d'une indemnité ou à un quelconque dédommagement.

La résiliation à l'initiative du sous-occupant n'ouvre droit au versement d'une indemnité à son profit qu'en cas de manquements graves ou répétés de la SAS Villa Immo SUR en matière de sécurité ou de liberté d'exploitation et en cas de retard de livraison prévu à l'article 3.2.2.2 de la présente convention (sans que cette résiliation puisse se cumuler avec les pénalités prévues au dit article).

15.4 Résiliation d'un commun accord

La convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties moyennant un préavis de six (6) mois.

ARTICLE 16 — MODIFICATION DE LA CONVENTION

Tout modification de la convention en tout ou partie ne peut résulter que d'un avenant.

L'annulation de l'une des stipulations de la présente convention n'entraînera l'annulation de celle-ci dans son ensemble, que pour autant que la stipulation litigieuse puisse être considérée, dans l'esprit des parties, comme substantielle et déterminante, et que son annulation remette en cause l'équilibre général de la convention.

En cas d'annulation d'une des stipulations de la présente convention, considérée comme non substantielle, les parties s'efforceront de négocier une clause équivalente. Un avenant sera pris et signé par les parties.

Au cas où les conditions économiques de l'opération telles qu'elles résultent de la présente convention seraient modifiées de manière suffisamment grave pour mettre en péril l'équilibre financier global, le sous-occupant sera admis à demander à ce que la présente convention soit révisée.

ARTICLE 17 — FIN DE CONVENTION

Un (1) mois avant le terme de la présente convention, un état des lieux contradictoire sera établi, le sous-occupant devant réaliser tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement des biens objet des présentes.

ARTICLE 18 — ÉLECTION DU DOMICILE

Les parties élisent domicile au lieu figurant en tête de la présente convention.

Chaque partie informe l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

ARTICLE 19 — JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre la SAS Villa Immo SUR et le sous-occupant au sujet de la présente convention feront l'objet de tentatives de conciliation. A défaut de conciliation, elles seront soumises au Tribunal Judiciaire d'Avignon.

ARTICLE 20 — ANNEXES

Annexe 1 — Plan de Cadastre

Annexe 2 — Plan des locaux

Annexe 4 — Dossier de Permis de Construire

Annexe 5 — Arrêté de permis de construire du maire d'Avignon délivré le ...

Annexe 6 — Tableau des surfaces utiles

Annexe 7 — Définition de l'utilisation des locaux mis à disposition et des besoins du sous-occupant

Cette convention est établie en deux exemplaires originaux.

À Avignon, le

Pour la SAS Villa Immo SUR,
La Présidente de la SAS

Pour le sous-occupant,
Le Président de l'Université

(Signature ci-dessus et cachet ci-dessous)

(Signature ci-dessus et cachet ci-dessous)

Convention notifiée, le :