

CONVENTION D'AMÉNAGEMENT ET DE FRANCHISE DE LOYERS

Entre les soussignés :

La Société Civile Immobilière C.L.E.M, dont le siège social est situé 1 Place de l'Europe 21630 Pommard, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 824 574 479 00013 , représentée par Madame PARENT Caroline ET monsieur Parent Mathias, en qualité de co-gérants, ci-après dénommée "**la SCI**",

La Société par Actions Simplifiée DOMAINE AF GROS, dont le siège social est situé 5 Grande Rue 21630 Pommard, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 383 967 346 00016, représentée par Madame Anne Françoise PARENT-GROS, en qualité de PDG, ci-après dénommée "**la SAS**",

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SAS, qui sera locataire du bien immobilier situé au 12 Rue Pierre Joigneaux 21200 Beaune, procédera à des travaux d'entretien et d'amélioration dans les locaux loués.

Les aménagements réalisés seront ceux définis dans l'annexe ci jointe et chiffrés selon les devis des artisans retenus par la SAS pour réaliser les travaux.

Article 2 - Nature des aménagements et propriété des travaux

Revenons tout d'abord sur la genèse de ce nouveau lieu. Les liens privilégiés entre la famille de la défunte propriétaire du bien et Madame Caroline Parent ont conduit ceux-ci à une préférence d'achat pour cette dernière.

Le Domaine AF GROS avait par ailleurs le projet d'implanter ses bureaux à proximité de la cuverie par commodité et efficacité car la distance avec Pommard rendait compliquée le fonctionnement en terme notamment de livraisons et d'enlèvements de marchandises. De plus le personnel administratif réclamait un rapprochement de Beaune par rapport à l'existence de la gare. La réflexion de la redéfinition du 1 Place de l'Europe était amorcée. Les problèmes de santé de la PDG du Domaine ne permettait pas de se lancer dans un achat immobilier, la formule locative était la seule envisageable.

C'est la SCI dans laquelle Mme Caroline Parent est associée avec son frère qui s'est donc portée acquéreur du 12 rue Pierre Joigneaux ce qui a été accepté par le vendeur. Le Domaine AF GROS s'est alors tout naturellement porté candidat à la location de ce bien à la localisation inespérée.

Le bien immobilier était en parfait état d'utilisation sans aucune vétusté, ni non-conformité.

Le Domaine désireux de changer partiellement la destination du bien antérieurement à usage unique d'habitation s'est rapproché de la SCI pour obtenir l'autorisation d'effectuer des aménagements qui marquaient la transition partielle de la destination finale.

Il a alors été discuté de la nature des travaux envisagés. Aucune grosse réparation seulement de l'entretien ou la pose d'éléments mobiles.

Pour le lot plomberie, la majeure partie des aménagements se trouvait en lien avec la fragilité de certains membres du personnel, il a été convenu de l'autorisation d'y procéder.

En conséquence, les aménagements réalisés ne seront en aucun cas susceptibles d'être retirés à la fin du bail, et ce, indépendamment de la durée du contrat de location.

La SAS s'engage à effectuer ces aménagements dans le respect des normes en vigueur et sous réserve de l'accord préalable de la SCI, qui pourra vérifier la conformité des travaux réalisés.

Article 3 – Franchise de loyers

Bien que la majeure partie des éléments du lot plomberie (19 633.36€ et 4 9717.46€) puisse être retirée en fin de bail par la SAS et afin d'éviter que ce potentiel retrait entraîne des dommages à la construction, il a été décidé d'un commun accord d'une franchise de loyers représentant 100% des factures. En contrepartie de quoi il y aura transfert de propriété au bénéfice de la SCI au terme du bail.

Le lot électricité (9 088.52€) étant par nature l'accessoire du lot plomberie il suivra le même régime avec une franchise de 100% et le même transfert de la propriété.

Il est convenu que le loyer mensuel, tel qu'il est prévu dans le projet de bail qui sera ultérieurement signé entre les parties, sera minoré de la somme de 32 400 € HT à compter de la date de signature du bail à ferme.

Cette franchise de loyer est établie à titre de renoncement à la faculté de retrait des éléments mobiles adossés au bâtiment.

Article 4 - Modalités de réalisation des travaux

La SAS s'engage à réaliser les aménagements dans les conditions suivantes :

1. **Délai de réalisation des travaux** : Les travaux seront achevés avant le 1/12/2024
2. **Coût des travaux** : La SAS supportera l'intégralité des coûts de travaux
3. **Conformité aux normes** : Les travaux seront réalisés conformément aux normes légales et réglementaires en vigueur.

La SCI pourra, à tout moment, procéder à un contrôle des travaux réalisés et pourra demander à la SAS de corriger toute non-conformité constatée.

Article 5 - Durée de la convention

La présente convention prendra effet à compter du 1/2/2024, et restera en vigueur pendant toute la durée du bail, sous réserve d'éventuelles modifications en fonction des évolutions du contrat de location entre la SCI et la SAS.

Article 6 - Clause de révision

En cas de modification substantielle du montant des travaux ou de leur nature, les parties conviennent de se rencontrer afin de réévaluer la franchise.

Article 7 - Divers

1. **Modification** : Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant signé par les deux parties.
2. **Litiges** : En cas de litige concernant l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent à privilégier une solution amiable. À défaut, le tribunal compétent sera celui compétent du fait de la localisation du bâtiment.
3. **Non-renonciation** : Le fait que l'une des parties ne fasse pas valoir l'une quelconque des stipulations de la présente convention ne pourra être interprété comme une renonciation à cette stipulation.
- 4.

Fait à [lieu], le [date].

Pour la SCI

Madame PARENT Caroline [Signature]



Monsieur PARENT Mathias



Pour la SAS

Madame PARENT GROS Anne Françoise

[Signature]

