



I -

PRÉAMBULE

Le logement désigné ci-après s'inscrit dans le cadre d'un partenariat entre la Mairie de Questembert et l'AMISEP visant à répondre aux problématiques de logement rencontrées par les jeunes actifs du territoire.

La mise à disposition du logement désigné ci-après revêt ainsi un caractère fondamentalement temporaire dans la mesure où l'immeuble est voué à moyen terme à devenir une résidence sociale.

La présente convention d'occupation précaire a pour objet de formaliser par écrit les droits et les devoirs respectifs de chacune des parties.

II – DÉSIGNATION DES PARTIES

La présente convention d'occupation précaire est conclue entre :

LA MAIRIE DE QUESTEMBERG, représenté par Boris LE MAIRE, en sa qualité de Maire de Questembert
propriétaire, désigné(e) ci-après, le « **BAILLEUR** »,

ET

L'Association loi 1901 AMISEP, représenté par Frédéric LE POUL, en sa qualité de directeur de Pôle,
Désigné ci-après l'« **OCCUPANT** ».

Il est précisé ici que les parties se sont rapprochées pour conclure une convention d'occupation précaire (et non un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989). Cette convention d'occupation précaire se justifie par le changement de destination de l'immeuble à venir.

Dans le cadre de la présente convention d'occupation précaire, il a été convenu ce qui suit :

III - OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

En vertu de la présente convention, la ville de Questembert consent à l'occupant la jouissance des lieux tels que décrits ci-dessous :

A. Consistance du logement

Localisation :

Les locaux sont situés :

- Ville : **QUESTEMBERG**
- Voie : **13 Boulevard Saint-Pierre**

Désignation du logement :

- Type d'habitat : Appartement
- Régime juridique de l'immeuble : monopropriété
- Nombre de pièces principales : 4
- Surface habitable¹ : **70 m²**
- Surface habitable fiscale² : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. m²

Désignation des locaux et équipements accessoires :

- Equipements : **Cave**

B. Destination du logement

Le logement désigné ci-dessus est à **usage exclusif d'habitation**.

Il est donc formellement interdit à l'occupant d'y exercer une activité professionnelle, commerciale, ou artisanale. Le bailleur consent cependant à ce que l'AMISEP, dans le cadre de ses missions et de par son agrément, sous-loue les lieux en faveur de ménages en situation de précarité.

La présente convention d'occupation précaire est consentie non meublée.

IV - DURÉE ET PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

A. Durée de la convention d'occupation précaire

La présente convention est conclue pour une durée de **24 mois**. Cette durée peut être prorogée par accord des parties. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat.

L'occupant est déchu de tout droit d'occupation à l'expiration de la convention initiale et doit libérer les lieux pour cette date.

B. Prise d'effet et terme de la convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire prendra effet le **01/03/2023** pour se terminer le **31/01/2025**

V - CONDITIONS FINANCIÈRES

A. Redevance

Le montant de la redevance hors charges est de **250 euros**.

¹ La *surface habitable* est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Elle est payée mensuellement à terme échu, le 5 **de chaque mois**.

La redevance est révisée au 1er janvier de chaque année selon l'indice de référence (IRL) du deuxième trimestre.

B. Charges locatives

L'occupant est tenu de payer, en sus de la redevance, des charges locatives sous forme provisions :

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de **200 €**, **payable à terme échu le 5 de chaque mois**.

Elles comprennent les abonnements et consommations d'eau froide, d'eau chaude, électricité et gaz.

En fonction des dépenses réelles, ce montant fera l'objet d'une régularisation annuelle et, d'un commun accord entre les parties, d'un éventuel réajustement. Un mois avant l'échéance de la régularisation, le bailleur adressera à l'occupant un décompte par nature de charges.

Pour le mois d'entrée dans le logement ou de sortie, cette somme versée par l'occupant est calculée au prorata du nombre de jours d'occupation.

VI - DEPÔT DE GARANTIE

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations l'occupant verse au bailleur un dépôt de garantie de **250 €** représentant un mois de redevance.

Son versement est effectué à **la signature de la convention d'occupation précaire**.

Il est restitué à l'occupant dans un délai de deux mois maximum, à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des clés au bailleur, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au titre des redevances, charges, réparations locatives ou des dégradations dont l'occupant pourrait être tenu responsable, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas l'intégralité du coût des travaux ou des sommes dues par l'occupant, le bailleur lui demandera de s'acquitter des montants complémentaires. À cette fin, **l'occupant indiquera au bailleur, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile**.

VII - OBLIGATIONS DES PARTIES

A. Obligations du bailleur :

Le bailleur s'engage notamment à :

- remettre à l'occupant un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- délivrer à l'occupant le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;

- assurer à l'occupant la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par l'occupant et ne constituant pas une transformation de la chose louée ;
- remettre gratuitement une quittance à l'occupant chaque mois après le paiement de la redevance et des charges si ce dernier en fait la demande ;
- délivrer un reçu dans tous les cas où l'occupant effectue un paiement partiel ;
- remettre à l'occupant, le cas échéant, le règlement intérieur de l'immeuble ;
- prévenir l'occupant avant toute intervention de travaux.

B. Obligations de l'occupant

L'occupant s'engage notamment à :

- payer la redevance et les charges aux termes convenus ;
- user paisiblement des locaux et équipements mis à disposition suivant la destination prévue au contrat ;
- respecter le règlement intérieur lorsqu'il existe ;
- s'assurer pour la couverture de tous risques liés à son occupation (incendie, explosions, dégâts des eaux) et d'en justifier lors de la signature du présent contrat, puis à l'occasion de chaque reconduction du contrat ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention ;
- veiller notamment au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques pour éviter qu'elles ne soient bouchées, et s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée en remplaçant les piles dès que nécessaire ;
- répondre des dégradations et pertes qui arriveront pendant son occupation des lieux. Toute modification ou transformation des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite ;
- permettre l'accès au logement pour la préparation et la réalisation de tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires.
- informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux occupés, même s'il en résulte aucun dommage apparent ;
- supporter seul la responsabilité des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde. Il ne pourra pas inquiéter le bailleur à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage ;
- ne pas opérer de transformations majeures des locaux mis à disposition et équipements sans l'accord écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger de l'occupant à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que l'occupant puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

VIII - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution.

IX – REMISE DES CLES

Le bailleur s'engage à remettre les clés à l'occupant le jour correspondant à la date de prise d'effet du présent contrat.

De son côté, l'occupant s'engage à restituer les clés au bailleur au jour de l'expiration du présent contrat, après libération totale des lieux.

X - RÉSILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

A. Par le bailleur :

En cas de manquement de l'occupant à ses obligations

En cas de manquements de l'occupant à ses obligations et sans qu'il ne soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, le bailleur peut résilier le présent contrat en application de la clause résolutoire énoncée ci-dessous :

- A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie de la redevance et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie et un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs, un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.
- A défaut du respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués,

Une fois acquis le bénéfice de la clause résolutoire, l'occupant devra libérer les lieux. S'il s'y refuse, l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé délivré par le Président du Tribunal Judiciaire.

Si l'occupant déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à la redevance, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

B. Par l'occupant

L'occupant peut mettre fin au présent contrat à tout moment, sous réserve de respecter un **préavis de 3 mois**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, l'occupant reste redevable de la redevance et des charges.

A l'expiration du délai de préavis, l'occupant est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

XI - ANNEXES

Sont annexées et jointes au présent contrat les pièces suivantes :

- ✓ Un état des lieux
- ✓ Le cas échéant, le règlement intérieur de l'immeuble
- ✓ Un dossier de diagnostic technique

XII - NOMBRES D'EXEMPLAIRES

La présente convention d'occupation temporaire est établie en 2 exemplaires, dont un remis à chacune des parties ayant un intérêt distinct.

Fait à Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte., le Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.

LE BAILLEUR

(précédé de la mention « Lu et approuvé »)

LE(S) OCCUPANT(S)

(précédé de la mention « Lu et approuvé »)