

CONVENTION D'OCCUPATION

À TITRE PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE

Maison d'habitation
5 bis Esplanade de Klettgau à Clisson

MAISON APPARTENANT A LA COMMUNE DE CLISSON

Le 26 août 2022, il a été établi un bail d'occupation, à titre précaire et révocable entre les parties, aux conditions suivantes :

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA COMMUNE DE CLISSON,

dont le siège se situe à l'hôtel de ville au 3 Grande rue de la Trinité - BP 19117 - 44191 Clisson;

SIREN 214 400 434

Ci-après dénommée « LE PROPRIETAIRE »,

Représentée par Monsieur Xavier BONNET, Maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 09 juillet 2020, conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Et

Monsieur Quentin HENRY, né le 20 décembre 1993 à Châlon-sur-Saône (71)

Ci-après dénommé « LE PRENEUR ».

Il est expressément stipulé qu'en cas de copreneurs, déclarés ou non déclarés, ces derniers seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent bail.

E X P O S É

Préalablement à la signature du présent bail d'occupation,

« LE PROPRIETAIRE » expose :

- 1) Que le bien est loué dans le cadre d'un bail précaire et révocable, en application des dispositions de l'article L. 145-5 du Code du commerce.
- 2) Qu'à ce titre, le bail d'occupation est soumis au régime de droit privé et relèvera de la compétence des tribunaux judiciaires.
- 3) Que la précarité est motivée par la nature de l'immeuble qui est intégré aux bâtiments du groupe scolaire J. Prévert qui sont appelés à être démolis. Cette démolition conditionnera le départ du « PRENEUR ».

« LE PRENEUR » déclare ce qui suit :

Connaître les conditions d'occupation et les lieux.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit entre les parties :

Article 1 - DESIGNATION DU BIEN MIS À DISPOSITION

COMMUNE DE CLISSON (Loire-Atlantique)

5 bis Esplanade de Klettgau,

Une maison d'habitation (Type 4) avec patio, le tout cadastré dans l'enceinte de l'école Publique J. Prévert à la section AB 215 et 216, pour une superficie totale de 126m² et d'un patio de 27m².

Ledit bien est composé de :

Au rez-de-chaussée :

- Cuisine – séjour – rangement – WC - salle de bain et trois chambres.

Un patio extérieur.

Article 2 - DUREE DU BAIL

Le présent bail d'occupation est consenti et accepté :

À compter du 26 août 2022,

- Jusqu'au 31 décembre 2023. Le bail sera renouvelé par tacite reconduction jusqu'à la démolition des bâtiments actuels du Groupe scolaire Jacques Prévert sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties.
- A terme, la résiliation du présent sera notifiée au « PRENEUR » par le « PROPRIETAIRE » par courrier simple 3 mois avant la date effective de démolition du Groupe scolaire Jacques Prévert.

Toutefois, il pourra être résilié à tout moment :

- A la demande du « PROPRIETAIRE », notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de TROIS mois.
- À la demande du « PRENEUR », notifié par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de UN mois. Le préavis sera réduit à QUINZE jours, si le congé est motivé par une mutation professionnelle ou perte d'emploi .

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Le bien mis à disposition devra servir exclusivement à un usage d'habitation principale.

L'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, y est par conséquent formellement interdit.

Article 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée et de sortie sera établi et annexé au présent bail. Il sera dressé contradictoirement entre les parties. « LE PRENEUR » aura obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au « PROPRIETAIRE » ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes au bien loué.

Article 5 - REDEVANCE OU INDEMNITE D'OCCUPATION

Le présent bail est consenti moyennant une redevance d'occupation mensuelle de :

Cinq cents euros (500 €)

Et d'une provision pour charges de :

Cinquante euros (50 €)

Modalités de paiement

Cette indemnité d'occupation sera réglée par virement bancaire.

Il est précisé que :

- › Si le congé est notifié par le « LE PROPRIETAIRE », « LE PRENEUR » n'est redevable de l'indemnité d'occupation et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux ;
- › Si le congé est notifié par « LE PRENEUR », ce dernier est redevable de la redevance et des charges pendant toute la durée du bail, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de celui-ci par un autre preneur, en accord avec « LE PROPRIETAIRE ».

Article 6 - REVISION DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION

Pendant le cours du présent bail, la redevance ci-dessus sera automatiquement révisée à la hausse et de plein droit en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL), sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

Cette révision sera appliquée tous les 12 mois d'occupation à compter de la prise d'effet du présent bail.

La révision s'effectuera en appliquant, au montant de la redevance en cours, le rapport entre l'indice de base et le dernier indice de référence des loyers (IRL)

L'indice de base à retenir est l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2022 est de 135,84 conformément au décret n° 2005-1615 du 22/12/2005 modifié, pris en application de la loi n° 2005-841 du 26/07/2005.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation pour la révision de la redevance d'occupation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

En cas de retard dans la publication devant servir à la révision, la redevance continuera à être payée sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Article 7 - CHARGES

« LE PRENEUR » sera assujéti directement à la Redevance des Ordures Ménagères par la Communauté d'agglomération 'Clisson, Sèvre et Maine Agglo', en charge de cette compétence.

Le paiement de ces charges devra avoir lieu à la Trésorerie de Clisson, dès réception de l'avis des sommes à payer.

Les charges d'électricité et d'eau sont collectives et seront proratisées selon l'estimation de la consommation moyenne d'une personne seule. Toutefois, en cas de modification du foyer, un ajustement sera réalisée.

Le chauffage est au gaz et dispose d'un sous-compteur individuel. Le logement est équipée d'une chaudière gaz à ventouse CHAFFOTEAUX et MAURY centora 124 FF dont l'entretien sera effectué par « LE PROPRIETAIRE » et pris en compte dans la régularisation des charges.

« LE PROPRIETAIRE » est tenu d'adresser au « PRENEUR », un décompte annuel par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

Il est également précisé que :

- ↳ Le relevé du compteur individuel gaz à la date d'entrée dans l'habitation est porté sur l'état des lieux. Ce dernier sera également effectué à la date de sortie des lieux.

CLAUSES PENALES

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte de mise en recouvrement ou d'huissier, « LE PRENEUR » restera redevable en sus :

- › Des frais et honoraires exposés par « LE PROPRIETAIRE », pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues ;
- › Et d'une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par « LE PROPRIETAIRE », sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, et ce, sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

Afin de garantir au « PROPRIETAIRE » la récupération effective et immédiate des lieux loués, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux, « LE PRENEUR » versera au « PROPRIETAIRE » une

indemnité forfaitaire par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard, toute occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

Article 8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, notamment pour réparation dont « LE PRENEUR » pourrait être rendu responsable, « LE PRENEUR » aura versé à l'entrée dans les lieux au « PROPRIETAIRE » qui le reconnaît, la somme de cinq cents euros (500 €) qui ne sera pas productive d'intérêts, ni révisable. Cette somme lui sera rendue dans le délai maximum de DEUX MOIS, à compter de la restitution des clés par « LE PRENEUR », déduction faite des sommes qui pourraient être dues par « LE PRENEUR » au « PROPRIETAIRE », notamment pour réparations dont « LE PROPRIETAIRE » pourrait être rendu responsable du fait du « PRENEUR », sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au « PRENEUR », après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal au profit du « PRENEUR », sauf en cas de litige en cours.

Article 9 - CLAUSES ET CONDITIONS

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

A) - OBLIGATIONS DU « PROPRIETAIRE »

D'une part, « LE PROPRIETAIRE » est tenu des obligations principales suivantes :

1. De délivrer au « PRENEUR » un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, en bon état d'usage avec les équipements mentionnés dans l'état des lieux en bon état de fonctionnement.
2. De supporter toutes les réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil et celles qu'il jugera être à sa charge.
3. D'assurer la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.
4. De souffrir les aménagements réalisés par « LE PRENEUR », dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, ces aménagements restant en fin d'occupation la propriété du « PROPRIETAIRE » sans aucune indemnité.

B) - OBLIGATIONS DU « PRENEUR »

D'autre part, le présent bail d'occupation est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que « LE PRENEUR » s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

1. « LE PRENEUR » ne pourra ni sous-louer, ni céder, ni même prêter en totalité ou en partie, son droit à la présente mise à disposition sans le consentement exprès, écrit et préalable du « PROPRIETAIRE ».
2. « LE PRENEUR » devra notifier au « PROPRIETAIRE » par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement pouvant survenir au cours

de l'occupation du logement, concernant notamment sa situation matrimoniale mais également le prévenir de la présence de tout nouvel occupant.

3. « LE PRENEUR » devra tenir les lieux et les équipements en bon état de fonctionnement, effectuer les menues réparations, ainsi que les réparations locatives définies par décret et assurer l'entretien de ceux-ci (Il devra justifier de ces entretiens à la demande du « PROPRIETAIRE »). À ce titre, il s'oblige à déclarer immédiatement au « PROPRIETAIRE » tout sinistre ou dégradation qui interviendraient dans les lieux mis à disposition, et ce même dans le cas où les réparations ainsi induites seraient normalement à la charge du « PROPRIETAIRE ». À défaut, « LE PRENEUR » serait responsable de toutes les conséquences de cette omission. Dans l'hypothèse où la désignation de l'immeuble mis à disposition comprendrait un jardin ou un espace vert, « LE PRENEUR » s'engage à entretenir cette partie du bien, afin qu'elle demeure dans un état de bonne présentation. Lors de la restitution des clés, il devra s'être acquitté du montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état des lieux.
4. « LE PRENEUR » ne pourra exiger du « PROPRIETAIRE », pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.
5. « LE PRENEUR » prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, des appareils de chauffage ou autres, il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation de ces recommandations.
6. « LE PRENEUR » devra entretenir et veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures (en aval des coffrets de distribution) et de l'ensemble de la robinetterie d'eau et de gaz, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive. Il s'engage à payer, le cas échéant, sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourrait être conclu à cet effet par « LE PROPRIETAIRE » avec une entreprise spécialisée.
7. « LE PRENEUR » ne pourra jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager. Il aura à sa charge de supporter les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation de ces recommandations.
8. « LE PRENEUR » s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par la condensation ou autre.
9. « LE PRENEUR » devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques lorsqu'ils existent tels que ventilation, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.
10. En cas d'existence ou d'installation d'antennes ou de paraboles, « LE PRENEUR » aura le droit d'entretenir ou de remplacer, à ses frais, lesdites installations, sauf à en informer « LE PROPRIETAIRE » par lettre recommandée avec accusé de réception, le tout conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1996.
11. Si elles existent, « LE PRENEUR » devra faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par saison de chauffe, même s'ils n'ont pas été

utilisés. À l'entrée dans les lieux, « LE PROPRIETAIRE » certifie qu'il a fait procéder, à ses frais, à cet entretien.

12. « LE PRENEUR » devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale et ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.
13. « LE PRENEUR » ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement exprès et écrit du « PROPRIETAIRE », aucune démolition ou amélioration, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge du « PRENEUR ». En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, « LE PROPRIETAIRE » pourrait exiger la remise en état immédiate des lieux, aux frais du « PRENEUR ».
14. Tous les travaux réalisés régulièrement par « LE PRENEUR » reviennent immédiatement au « PROPRIETAIRE » par le jeu de l'accession, et ce sans indemnité. Sauf convention contraire, « LE PROPRIETAIRE » ne pourra exiger la remise du bien dans son état primitif, et ce aux frais du « PRENEUR », qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, « LE PRENEUR » devra remettre, à ses frais, les lieux dans leur état d'origine.
15. « LE PRENEUR » devra jouir du bien mis à disposition en « bon père de famille » et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles (il devra en ce cas prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles), se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.
16. « LE PRENEUR » acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont « LE PROPRIETAIRE » pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au « PROPRIETAIRE » à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du présent bail.
17. « LE PRENEUR » devra satisfaire à toutes les charges de la ville dont « LE PRENEUR » est tenu de s'acquitter.
18. « LE PRENEUR » devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours de son occupation, à une compagnie notoirement solvable, les locaux objets des présentes ainsi que le mobilier mis à disposition, ainsi que contre le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, le vol, la responsabilité civile et tous autres risques ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du « PROPRIETAIRE ».

Cette attestation d'assurance habitation doit être présentée à l'entrée des lieux ainsi qu'au renouvellement de l'assurance, soit une fois par an.

19. « LE PRENEUR » devra laisser « LE PROPRIETAIRE », son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux occupés pour constater leur état quand « LE PROPRIETAIRE » le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente et, à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

20. Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du « PROPRIETAIRE », les biens occupés venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du « PROPRIETAIRE ».

21. « LE PRENEUR » renonce expressément à tout recours en responsabilité contre « LE PROPRIETAIRE » :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les locaux mis à disposition ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont « LE PROPRIETAIRE » serait reconnu civilement responsable.
- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc. et au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- En cas de trouble apporté à la jouissance du « PRENEUR » par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du « PROPRIETAIRE », « LE PRENEUR » devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause « LE PROPRIETAIRE ».
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, « LE PROPRIETAIRE » n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.
- En cas de travaux ou réparations, reconstructions de murs mitoyens que « LE PROPRIETAIRE » ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du Code civil. À l'occasion de tous travaux, « LE PRENEUR » devra faire place nette, à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.
- En cas de toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications, ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

22. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances soit de la passivité du « PROPRIETAIRE », celui-ci restant libre d'exiger, à tout moment et sans préavis, le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Article 10 - CLAUSES RESOLUTOIRES DE PLEIN DROIT

Le présent bail d'occupation précaire sera résolu de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de huit (8) jours.

- En cas de non-paiement de l'indemnité d'occupation stipulée.
- En cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux mis à disposition et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au « PROPRIETAIRE » à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

Le montant de la redevance et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au « PROPRIETAIRE », dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

Article 11 - ABANDON DE DOMICILE - DECES DES OCCUPANTS

En cas d'abandon du domicile par « LE PRENEUR », le présent bail se poursuit :

- Au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil,
- Au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile,
- Au profit des ascendants ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès de l'un des preneurs, le contrat de location est transféré :

- Au conjoint survivant,
- Aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès,
- Aux ascendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le Juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le bail est résilié de plein droit par le décès de l'un des preneurs ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Article 12 - FIN DE L'OCCUPATION

Lorsque le présent bail aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, « LE PRENEUR » devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet dudit terme, de la résiliation du congé. A défaut, il encourra une indemnité d'astreinte par jour de retard égale à trois fois la redevance quotidienne.

Une expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes.

Article 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, comme porté à savoir :

- « LE PROPRIETAIRE », en mairie de Clisson, 3 Grande rue de la trinité à Clisson (44190)
- « LE PRENEUR », au 5 bis Esplanade de Klettgau à Clisson (44190).

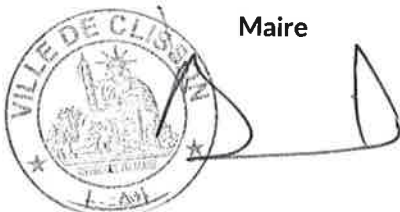
Fait en double exemplaire, le 26 août 2022

Et, après lecture faite, les parties ont signé.

« LE PROPRIETAIRE »,

Monsieur Xavier Bonnet

Maire



« LE PRENEUR »,

Monsieur Quentin HENRY



