



# CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

## IMMEUBLE COMMUNAL

## APPARTEMENT

situé au 1<sup>er</sup> étage du 38 rue des Halles

*À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, il est établi une convention d'occupation précaire aux conditions suivantes :*

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### **LA COMMUNE DE CLISSON,**

Hôtel de Ville - 3 Grande rue de la Trinité – 44190 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,

*D'une part,*

**Et**

**Monsieur Nicolas Dan ROUSSEAU**

--

**Madame Corinne Charles**

--

**Ci-après dénommés « L'OCCUPANT ».**

*D'autre part.*

*Il est expressément stipulé qu'en cas de co-preneurs, déclarés ou non déclarés, ces derniers seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations de la présente convention.*

Préalablement à la signature de la présente convention,

**« LE PROPRIETAIRE » expose :**

- 1) Que le bien appartient au domaine privé de la commune, dont elle est propriétaire ;
- 2) Que la précarité est motivée par la destination de l'immeuble : l'immeuble désigné fera l'objet, dans un proche avenir mais pour une date encore indéterminée, d'une opération d'aménagement et de rénovation urbaine actuellement en projet. Toute décision d'opération par la ville, qu'elle soit publique ou privée, conditionnera le départ de « L'OCCUPANT » ;
- 3) Que Monsieur Nicolas DAN ROUSSEAU et Madame Corinne CHARLES, ayant la qualité d'« OCCUPANT » à titre précaire, ne pourront en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ;
- 4) Que Monsieur Nicolas DAN ROUSSEAU et Madame Corinne CHARLES ont occupé ce même logement du 1<sup>er</sup> août 2020 au 30 juin 2023 dans le cadre d'un bail précaire.

**« L'OCCUPANT » déclare ce qui suit :**

- 1) Connaître parfaitement les locaux et les conditions d'occupation et les accepter.
- 2) Occuper le présent logement à titre d'habitation principale.
- 3) Renoncer à tout recours contre la commune pour des dommages qu'il aurait à subir, pour quelque motif que ce soit.

**Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

« LE PROPRIETAIRE », par ces présentes, consent à « L'OCCUPANT » qui accepte une convention d'occupation précaire et met à la disposition de « L'OCCUPANT » le bien dont la désignation suit.

**Article 2 - DESIGNATION DU BIEN MIS À DISPOSITION**

COMMUNE DE CLISSON (Loire-Atlantique)  
**38 rue des Halles**

Un appartement non meublé, situé au premier étage de l'immeuble communal cadastré section AK n° 963, accessible par une cour intérieure commune, et composé de :

- › Une entrée accessible par un escalier donnant sur un couloir de distribution
- › Une cuisine
- › Un salon-séjour
- › Cinq chambres
- › Deux salles de bain dont l'une avec WC
- › Un WC séparé
- › Un débarras.

**Soit une surface habitable de l'ordre de 139 m<sup>2</sup>.**

Ainsi que lesdits locaux existent, « L'OCCUPANT » déclare les connaître parfaitement pour les avoir déjà occupés.

### **Article 3 - DUREE**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de SIX MOIS :

- **À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 jusqu'au 31 décembre 2023.**

### **Article 4 - DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION**

Le bien mis à disposition devra servir principalement à un usage d'habitation. L'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, y est par conséquent formellement interdit. Le bénéfice des droits résultant de la présente convention est incessible. « L'OCCUPANT » devra donc occuper personnellement le logement. Il s'interdit de le mettre à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

### **Article 5 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux « sortant » sera établi contradictoirement entre les parties, lors de la remise des clés, et annexé à la présente convention.

### **Article 6 - REDEVANCE ET CHARGES**

En contrepartie de l'occupation, « L'OCCUPANT » s'engage à verser au « PROPRIETAIRE » une redevance mensuelle de

**680 euros (six cent quatre-vingt euros).**

**À cette redevance, s'ajoutera mensuellement une provision pour charges dites « récupérables », à hauteur de : 150 € (cent cinquante euros).**

**Ces charges sont liées à l'usage des différents éléments de la chose occupée, à savoir : la fourniture de l'eau potable, le chauffage et l'entretien de la chaudière au fioul.**

**Les charges seront réparties annuellement au prorata temporis, et au prorata des surfaces occupées, soit pour le présent bien : 139 m<sup>2</sup>.**

**Lesdites charges récupérables sont payables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023.**

**Les charges sont appelées en même temps que la redevance suivant une provision réajustée chaque année en février. Un mois avant la régularisation annuelle, le « PROPRIETAIRE » est tenu d'adresser à « L'OCCUPANT » un décompte par nature de charges. Il est tenu de mettre les pièces justificatives à sa disposition.**

### **Modalités de paiement**

La redevance et la provision pour charges seront :

- Payables mensuellement et d'avance le premier de chaque mois au Centre des Finances publiques, dès réception de l'avis des sommes à payer,

Ou par virement d'office (autorisation de prélèvement du compte de « L'OCCUPANT » vers le compte bancaire du Trésor public (Banque de France de Nantes n° 30001-589-D440/000000-91)).

Pendant le délai de préavis :

- Si le congé est notifié par le « PROPRIETAIRE », « L'OCCUPANT » n'est redevable de la redevance et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux;
- Si le congé est notifié par « L'OCCUPANT », ce dernier est redevable de la redevance et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre occupant, en accord avec le « PROPRIETAIRE ».

**La redevance des ordures ménagères s'applique à « L'OCCUPANT ». Aussi, « L'OCCUPANT » s'engage à s'inscrire auprès du service 'Environnement' de la Communauté d'Agglomération 'CLISSON, SEVRE ET MAINE AGGLO', 13, rue des ajoncs à Clisson.**

**« L'OCCUPANT » s'obligera à acquitter directement les différents abonnements et les consommations dont il aura besoin. Il est tenu de mettre les pièces justificatives de ces charges à la disposition du « PROPRIETAIRE », en cas de besoin.**

#### **Article 7 - DEPÔT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de ses obligations, notamment pour réparations dont « L'OCCUPANT » pourrait être rendu responsable, « L'OCCUPANT » aura versé à l'entrée dans les lieux au « PROPRIETAIRE » qui le reconnaît, la somme de **650 euros (six cent cinquante euros)**, 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 « L'OCCUPANT », déduction faite des sommes qui pourraient être dues par « L'OCCUPANT » au « PROPRIETAIRE », notamment pour réparations dont le « PROPRIETAIRE » pourrait être rendu responsable du fait de « L'OCCUPANT », sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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

#### **Article 8 - SUBROGATION DE L'ALLOCATION LOGEMENT**

À la demande conjointe du « PROPRIETAIRE » et de « L'OCCUPANT », si ce dernier a droit à une aide au logement (Allocation logement ou Aide Personnalisée au Logement) versée par la Caisse d'Allocations Familiales ou tout autre organisme dont il relève, une demande selon le principe du tiers payant sera déposée auprès de la Caisse concernée, pour un versement direct au Trésor public. En contrepartie, son montant sera déduit de la redevance mensuelle.

#### **Article 9 - CLAUSES ET CONDITIONS**

##### **1) CONDITIONS A LA CHARGE DU « PROPRIETAIRE »**

Le « PROPRIETAIRE » s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Resteront donc à la charge de ce dernier, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code civil et les réparations qu'il jugera être à sa charge.

##### **2) CONDITIONS A LA CHARGE DE « L'OCCUPANT »**

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

- A) - « L'OCCUPANT » devra tenir les lieux en bon état d'entretien et effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du Code civil auxquels les parties entendent se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail. Il devra avertir immédiatement le « PROPRIETAIRE » de l'immeuble de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.
- B) - « L'OCCUPANT » répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute du « PROPRIETAIRE ». À ce titre, il s'oblige à déclarer immédiatement au « PROPRIETAIRE » tout sinistre ou dégradation qui interviendrait 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, « L'OCCUPANT » serait responsable de toutes les conséquences de cette omission.
- C) - « L'OCCUPANT » 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.
- D) - « L'OCCUPANT » 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 des conditions ci-dessus.
- E) - « L'OCCUPANT » 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.
- F) - Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale.
- G) - « L'OCCUPANT » 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.
- H) - Tous les travaux réalisés régulièrement par « L'OCCUPANT » 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 de « L'OCCUPANT », qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés.
- I) - « L'OCCUPANT » 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, 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.
- J) - « L'OCCUPANT » 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 de la présente convention.

- K) - « L'OCCUPANT » devra faire assurer et tenir constamment assurés à une compagnie notoirement solvable contre l'incendie, pendant tout le cours de son occupation, les risques locatifs, ainsi que contre le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et tous risques quelconques susceptibles de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquittement régulier des primes et cotisations à toute réquisition du « PROPRIETAIRE ».
- L) - « L'OCCUPANT » 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.
- M) - Dans le cas où, par cas fortuit, ou de 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, la présente convention serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du « PROPRIETAIRE ».
- N) - De même, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au « PROPRIETAIRE ».
- O) - « L'OCCUPANT » renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le « PROPRIETAIRE » :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait 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 de réduction des services collectifs tels que le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, et tous autres services : en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant de l'administration ou du service concessionnaire, ou de travaux, accidents ou réparations, ou de gelées, ou de tous autres cas, même de force majeure.
  - En cas de trouble apporté à la jouissance de « L'OCCUPANT » par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du « PROPRIETAIRE », « L'OCCUPANT » 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.
- P) - 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 de la présente convention.

#### **Article 10 - FRAIS**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, « L'OCCUPANT » 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 ».

#### **Article 11 - CLAUSES RESOLUTOIRES DE PLEIN DROIT**

La présente convention sera résolue de plein droit :

- En cas de décès ou d'abandon du logement de « L'OCCUPANT », étant entendu qu'en cas de co-preneurs, déclarés ou non déclarés, ces derniers seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations de la présente convention,
- En cas de non-paiement de la redevance et de la provision pour charges dites récupérables, telles que stipulée à l'article 6 de la présente convention,
- En cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, si bon semble au « PROPRIETAIRE », 1 mois après un commandement de payer l'indemnité d'occupation resté sans effet, ou après une sommation d'exécuter demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la présente clause, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Dans les deux derniers cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé du Président du tribunal de grande instance de Nantes, 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.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, 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 12 - FIN DE L'OCCUPATION**

La convention pourra être résiliée à tout moment :

- À la demande de « L'OCCUPANT », moyennant un préavis d'UN mois, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.



- À la demande du « PROPRIETAIRE », moyennant un préavis d'UN mois, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la présente convention aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, « L'OCCUPANT » devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée du congé. Dans le cas où « L'OCCUPANT » refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du tribunal de grande instance de Nantes et serait redevable d'une indemnité fixée à trois fois la redevance quotidienne par jour de retard. Sera considéré comme jour de retard, toute occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la mise à disposition jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet.

Fait à Clisson, en 2 exemplaires, le

LE « PROPRIETAIRE »,  
**Xavier BONNET**

Maire

« L'OCCUPANT »,  
**Nicolas DAN ROUSSEAU**

**Corinne CHARLES**