



## Convention de location à titre précaire

### Intermédiation locative

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

#### I. Désignation des parties

La présente convention est conclue entre les soussignés :

**La commune de Trignac**, propriétaire représenté par son Maire Claude AUFORT, sis 11 place de la mairie, 44570

Adresse électronique : finances@mairie-trignac.fr

Coordonnées téléphoniques : 02 40 45 82 25

**désigné (s) ci-après « le bailleur » ;**

D'une part,

Et

L'organisme agréé pour l'intermédiation locative (dénomination sociale) **SOLIDARITE ESTUAIRE**, Association régie par la loi de 1901, Dont le siège est au 102 rue Gambetta 44000 NANTES

Représentée par, Monsieur Roger DECOBERT, Président,

Et par délégation, Madame GAUTHIER Valérie, Directrice Générale

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention : Marianne LAMOUR

Adresse électronique du référent : mlamour@solidarite-estuaire.fr

**désigné (s) ci-après « le locataire » ;**

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

#### II. Caractère précaire de la convention

Le Bailleur et le locataire déclarent que le caractère précaire de la présente convention est objectif et justifié par les motifs suivants : **dispositif temporaire dans le cadre de l'accueil des populations en difficulté.**

La présente Convention est régie par les dispositions du Code civil relatives à la convention de location à titre précaire et, le cas échéant, les règles résultant des dispositifs exceptionnels de mobilisation des logements ci-dessus indiqués.

#### **A. Consistance des locaux**

- 6 chemin des Bécarres 44570 Trignac – T4 au 1<sup>er</sup> étage- Porte Gauche
- régime juridique du bien : Monopropriété
- période de construction: avant 1949,
- surface habitable : 65 m<sup>2</sup> ;
- nombre de pièces principales : 5
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] : Meublé
- modalité de production de chauffage<sup>1</sup>: individuelle  
modalité de production d'eau chaude sanitaire<sup>2</sup> : individuelle

#### **B. Destination des locaux**

En vertu de la présente convention, le Bailleur consent au locataire la jouissance des locaux décrits ci-après :

Le logement est affecté à usage exclusif d'habitation du sous-locataire.

Le logement est destiné à la résidence principale du sous-locataire.

La convention de location à titre précaire est consentie meublée. Un inventaire et un état du mobilier et des équipements doit être établi en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie. Ce document est annexé à la convention de location à titre précaire.

Aux termes des présentes, le Bailleur et le locataire reconnaissent que la présente convention de location à titre précaire est établie de bonne foi conformément aux articles 1709 et suivants du Code civil et en application de l'article L145-5-1 du Code de commerce.

### **III. Date d'effet et Durée de la convention**

#### **A. Date de prise d'effet de la convention**

La présente convention est considérée comme convention d'occupation précaire au sens de l'article [L. 145-5-1](#) du code de commerce.

La date de prise d'effet est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

#### **B. Durée**

La convention est consentie et acceptée pour une durée de 3 ans, à laquelle l'une ou l'autre des parties sera libre de mettre fin à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous réserve de respecter un préavis d'un mois. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant à la convention.

Les Parties reconnaissent qu'en raison de sa nature, la présente convention est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux.

---

<sup>1</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>2</sup> En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

Le locataire déclare, en conséquence, être parfaitement informé de ce que son occupation pourra cesser à tout moment et qu'il ne pourra être assuré d'aucune indemnité ni davantage invoquer un quelconque droit à renouvellement ou à maintien dans les lieux au-delà de la date pour laquelle l'une ou l'autre des Parties aura mis fin à la présente convention.

A l'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, le locataire devra libérer les locaux de toute occupation et de tout encombrement, à défaut de quoi il sera de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation journalière égale à 1/30 de la dernière redevance d'occupation journalière, et son expulsion pourra être poursuivie sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

### **C. Modalités de résiliation de la convention de location à titre précaire**

#### **Par le bailleur**

En cas de manquement du locataire à ses obligations, le bailleur peut demander :

- la résiliation de la présente convention par voie judiciaire.
- l'application de la clause résolutoire, résiliant immédiatement et de plein droit la présente convention, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les conditions suivantes :
  - à défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie aux termes convenus ou en cas d'inexécution de l'une des clauses de la présente convention et un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.
  - à défaut d'assurance contre les risques locatifs, un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer les lieux.

S'il s'y refuse, il y sera contraint par voie judiciaire.

Si le Locataire 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 jours de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer, jusqu'à la libération effective des lieux.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice subi par l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

Au terme de la convention, le bailleur peut mettre fin à la convention de location à titre précaire au terme de sa période initiale, puis à l'expiration de chaque période de prorogation sous réserve de respecter un préavis de trois et d'informer l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte

#### **Par le locataire**

La convention de location à titre précaire pourra être résiliée par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier, à tout moment, en prévenant le bailleur un mois à l'avance.

En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de tout autre occupant de son chef à l'expiration du délai de préavis ou si les lieux n'étaient pas totalement vidés, il est convenu que le locataire serait, après mise en demeure restée infructueuse, redevable de plein droit

d'une indemnité d'occupation, correspondant, par jour de retard, à 1/30ème du montant du dernier loyer, majoré des charges dues, jusqu'à la libération effective des lieux.

#### **IV. Conditions financières**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

##### **A. Montant de la redevance**

La jouissance du local décrit au A du paragraphe II de la présente convention donne lieu à une redevance d'un montant de **quatre cent vingt-huit euros et quatre-vingt huit centimes – 428,88 €** mensuelle.

La redevance sera révisée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 3<sup>ème</sup> trimestre.

##### **B. Modalités de règlement**

La redevance est payable à terme à échoir, auprès de la Trésorerie de Saint-Nazaire, à réception de l'avis des sommes à payés.

#### **V. Conditions générales relatives à la convention d'occupation précaire**

L'occupation du local, ci-avant décrit, est concédée aux conditions suivantes :

- Le locataire s'engage à restituer les lieux à l'arrivée du terme de la présente convention dans l'état dans lequel ils étaient à son entrée ;
- L'occupant s'engage à occuper les lieux conformément aux dispositions relatives à la convention d'occupation précaire. À ce titre, notamment, aucune propriété commerciale et, de facto, aucun droit au renouvellement, ne lui sont accordés ;
- Le locataire s'engage à entretenir les lieux. Par ailleurs, il s'engage à prévenir le Bailleur de toute grosse réparation nécessaire ;
- Le locataire est tenu au paiement de la redevance fixée paragraphe IV de la présente convention ;
- Le locataire s'engage à souscrire une assurance contre les risques locatifs et notamment en cas d'incendie ;
- Le locataire s'engage à occuper personnellement les lieux faisant l'objet de la présente convention. En effet, le droit d'occupation qui lui est consenti est incessible.

#### **VI. Dossier technique amiante (DTA)**

Afin de permettre au bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, l'occupant s'engage à l'informer immédiatement de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux et, préalablement à leur exécution, de tous travaux devant porter sur des matériaux et produits contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.

#### **VII. Accidents de pollution**

Le locataire s'engage à utiliser les locaux dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le locataire s'oblige aussi à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux.

### **VIII. Entretien**

L'occupant aura la charge des réparations dites locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont mentionnées à l'article 606 du code civil.

Le locataire sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux.

### **IX. Transformations et améliorations par l'occupant**

Le locataire ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du propriétaire. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du propriétaire dont les honoraires seront à la charge de l'occupant.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'occupant dans les locaux, resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du propriétaire sans indemnité à la charge de ce dernier.

Le bailleur se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais de l'occupant.

### **X. Impôts et taxes**

Le locataire devra s'acquitter de tous les impôts et taxes à sa charge.

### **XI. Assurances**

L'occupant est de justifier d'une assurance couvrant tous les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, notamment) ainsi que la responsabilité civile, lors de la signature du contrat de location et, le cas échéance, à chaque renouvellement du contrat.

Une attestation d'assurance sera remise par le locataire au bailleur à la prise d'effet de la convention et chaque année sur demande de ce dernier.

Le locataire devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part, au propriétaire, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le locataire devra aussi aviser le bailleur de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du propriétaire et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

## **XII. Annexes**

Sont annexées et jointes à la convention de location à titre précaire les pièces suivantes :

- un état des lieux
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- Si le propriétaire dispose de ces éléments, un dossier de diagnostic technique comprenant\* :
  - . un diagnostic de performance énergétique ;
  - . un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
  - . un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
  - . un état des risques naturels et technologiques si le logement est situé dans une zone à risque (Code de l'environnement : L. 125-5).
- le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal).

Le Locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des documents précités joints à la convention de location.

Le dossier de diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété, sont communiqués au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties.

## **XIII. Protection des données personnelles**

Lorsque le Locataire met en œuvre des traitements de données à caractère personnel dans le cadre de son accompagnement social des sous-locataires et de sa gestion locative et technique, il fournit les informations nécessaires à la compréhension des traitements réalisés, ainsi qu'à l'exercice des droits des personnes sur leurs données conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

#### XIV. Règlement des différends

La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties (le Bailleur et le locataire) devront faire connaître le litige auprès des juridictions compétentes

Signature des parties précédées de la mention « Lu et approuvé ». Chaque page doit être paraphée.

Signature du bailleur

[ou de son représentant, le cas échéant]

Claude AUFORT  
Le maire



*Lu et approuvé*

Signature du locataire

Association Solidarité Estuaire

Valérie GAUTHIER  
Directrice Générale