

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Le Maire en exercice de la Ville de Malakoff, agissant en tant que gestionnaire et bailleur représentant la Ville de Malakoff,
Ci-après dénommée le **BAILLEUR**, d'une part,

L'ASSOCIATION CLUB RELAIS, association déclarée, domiciliée au 56 avenue Albert Petit, 92220 Bagneux, Numéro de SIREN 785 287 970.

L'association est représentée par Madame EHRHARD WEIL Marie Jo en sa qualité de présidente et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par les statuts et par le règlement intérieur de l'association.

Ci-après dénommé(e) **l'Association ou l'Occupant**, d'autre part,

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Par la convention cadre du 26 avril 2013, renouvelé le 3 janvier 2017, la Ville de Malakoff a chargé l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) d'acheter les biens situés dans des secteurs d'intervention déterminés, en vue de la réalisation de futures opérations de construction de logements.

Dans ce cadre, l'**EPFIF** s'est porté acquéreur au nom de la Commune d'un bien immobilier sis 21 rue Avaulée à Malakoff, cadastré P n°207. Le dit immeuble est situé dans une réserve foncière stratégique pour la ville, dans la perspective d'aménager le secteur Avaulée ces prochaines années.

L'EPFIF réalise les acquisitions soit à l'amiable, soit par voie de préemption, soit au besoin par voie d'expropriation, après déclaration d'utilité publique du projet par le Préfet. La Commune ne peut donc maîtriser les délais dans lesquels la réalisation de l'opération indiquée ci-dessus pourra être initiée.

La Commune peut, pour la mise en œuvre du projet sus évoqué ou pour tout motif relevant de la police ou de l'intérêt général, mettre fin à la convention. En conséquence, la présente location est consentie à titre essentiellement précaire et révocable, ce que l'Occupant accepte en toute connaissance de cause.

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté les dispositions suivantes :

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DE MISE A DISPOSITION.

L'association CLUB RELAIS est autorisée à occuper à titre essentiellement précaire et révocable le bien ci-après désigné au 21 rue Avaulée, à savoir :

Dans un immeuble élevé sur une cave d'une surface au sol de 152,53 m², jardin attenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, un dégagement, trois pièces, des WC séparés avec un point d'eau, un rangement sous l'escalier.
- A l'étage : un dégagement, trois pièces.
- Jardin.
- Caves.

Le chauffage et l'eau chaude sont produits par une chaudière à gaz.
L'abonnement à l'électricité est pris en charge par l'Occupant.

Ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, l'Occupant déclarant connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente convention et les prendre dans l'état où ils se trouvent.

ARTICLE 2 – DATE D'EFFET DU CONTRAT ET DUREE.

L'occupation prendra effet le **09 janvier 2025**.

L'occupation est consentie à titre essentiellement précaire et révocable ainsi qu'il l'a été exposé ci-dessus et sans aucune durée.

ARTICLE 3 – RESILIATION PAR LE GESTIONNAIRE/BAILLEUR

La Commune pourra résilier le contrat à tout moment sans aucun préavis si les conditions énoncées dans l'exposé auront été remplies.

L'Occupant s'engage dans ce cas, à la première réquisition du Bailleur, à libérer entièrement les lieux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 4 – RESILIATION PAR LE PRENEUR.

L'Occupant pourra résilier le présent contrat à tout moment sans aucun préavis. Il avertira le Bailleur par lettre recommandée de son départ et restituera pour la date convenue les clés des locaux libres de toute occupation et matériel qu'il aurait pu y entreposer. Les abonnements à son nom seront résiliés.

ARTICLE 5 – INDEMNITE D'OCCUPATION ET CHARGES

L'occupation est consentie moyennant le versement **d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée au 09 janvier 2025 à la somme de 750,00 € (sept cent cinquante euros). Une franchise de loyer sera appliquée jusqu'au 15 avril 2025 le temps des travaux de remise en état des locaux.**

L'indemnité est payable à **terme échu** par :

- prélèvement automatique le 10 du mois qui suit le terme ou
- par chèque, carte bancaire ou TIPI (paiement sur site impot.gouv.fr)

Centre des Finances Publiques de Montrouge
18 rue Victor HUGO – 92120 MONTRouGE

Compte tenu de la précarité de la convention, l'indemnité ne pourra être revalorisée qu'après un an d'occupation effective ou au 1^{er} juillet suivant cet anniversaire, sans préavis, par application de l'évolution du dernier indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'Occupant sera tenu de payer en sus de l'indemnité, les taxes (Taxes d'enlèvement des ordures ménagères) et charges récupérables si besoin.

ARTICLE 6 – IMPOTS ET TAXES.

L'Occupant devra s'acquitter, outre les contributions et taxes mises à la charge des locataires, de tous les impôts nouveaux qui pourraient être établis ultérieurement et toutes charges de ville ou de police présentes et à venir.

ARTICLE 7 – ASSURANCES

L'Occupant devra s'assurer contre l'incendie et les risques locatifs dès la remise des clés des locaux et devra produire dans un court délai, la justification de l'accomplissement de cette prescription : police d'assurance, quittance et prime.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou troubles de jouissance survenus du fait de tiers et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

ARTICLE 8 – CONDITIONS GENERALES.

L'Occupant accepte les lieux mis à sa disposition en vertu de la présente convention dans l'état où ils se trouvent et renonce expressément à tous recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Il devra les entretenir en bon état de réparations locatives.

Il devra jouir des lieux occupés 'en bon père de famille' suivant la destination qui leur a été donnée au contrat, sans rien faire qui nuise à la tranquillité du voisinage.

Il ne pourra sous-louer les locaux ni héberger des tiers dans les lieux à des fins lucratives.

Il ne pourra faire aucune transformation des lieux loués ou des équipements sans l'accord écrit du Bailleur.

Il devra laisser exécuter dans les lieux occupés tous travaux de réparation et d'entretien par le Bailleur.

Il devra laisser le Bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble.

L'Occupant devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il souscrira en son nom propre tous les abonnements nécessaires dont celui de la fourniture d'électricité, internet etc.

ARTICLE 9 –

DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

ETAT DES LIEUX & documents annexes

Etat des lieux.

Diagnostiques techniques

CAUTION SOLIDAIRE - néant

ARTICLE 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE.

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie de l'indemnité ou des charges, la mise à disposition sera résolue de plein droit, deux (2) mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement

la résolution. Si l'Occupant refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, la convention sera résolue de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si l'Occupant refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

ARTICLE 11 – REGIME JURIDIQUE.

Les droits et obligations des parties contractantes seront réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages pour tout ce qui ne serait pas prévu dans la présente convention.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- la Ville de Malakoff : 1 place du 11 novembre 1918 en l'Hôtel de Ville
- L'Occupant : L'ASSOCIATION CLUB RELAIS, domiciliée au 56 avenue Albert Petit, 92220 Bagneux, représentée par Madame EHRHARD WEIL Marie Jo.

Fait en deux exemplaires
Malakoff, le 03 février 2025

L'occupant (signature précédée de la mention)
« lu et approuvé »

La Maire de Malakoff,

Jacqueline BELHOMME