

**CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE
l'autorité publique
tenue à l'obligation d'hébergement par substitution,
le locataire et l'occupant hébergé**

Entre les soussignés :

Le locataire du logement (dont le propriétaire est le bailleur social, Méduane Habitat)

L'association ENOSIA,

44 boulevard des Tisserands

BP 31421

53000 LAVAL

Représentée par son Président : **Monsieur Bernard LEFRANCOIS,**

Ci-après désigné par les mots

« Le locataire »

Et

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution

LAVAL AGGLOMÉRATION,

1, place du Général Ferrié

CS 60809

53008 LAVAL Cedex

Représentée par son Président, **Monsieur Florian BERCAULT,**

Ci-après désigné par les mots

« L'autorité publique »

Et

L'occupant hébergé

Monsieur. KARAMOKO Abdoukader

Ci-après désigné par les mots

« L'occupant hébergé »

Il est convenu ce qui suit :

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Préambule

Le logement est destiné à héberger des personnes temporairement en raison d'un arrêté de police frappant l'immeuble qu'elles occupaient et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de police. Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police est défaillant de son obligation d'assurer l'hébergement.

Le bailleur social, Méduane Habitat, a attribué un logement à Enosia (désigné comme locataire).

Le locataire donne un logement en sous location à l'autorité publique par convention d'occupation précaire conforme au CCH : art. L 521-3-4 / loi du 25.3.09 : art.93. Cette convention a pour objet d'assurer l'hébergement quasi gratuit d'un tiers (l'occupant hébergé). Elle n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code Civil sur le louage (CC : art.1709 à 1762), et des conditions particulières définies ci-dessous.

CCH : L 521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout Sous Locataire ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire (...). Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'État dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement. »

L'occupant hébergé dans ce contexte est déchu de tout droit d'occupation à l'issue du contrat conclu entre le Locataire et l'autorité publique. La convention d'occupation précaire comporte donc une clause de précarité visant à contraindre l'occupant hébergé à quitter le logement temporaire à l'échéance de la convention précaire d'occupation et à réintégrer son logement d'origine.

L'occupant est hébergé à titre quasiment gratuit.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Le Locataire donne en sous location à compter du 01/06/2023 à l'autorité publique qui accepte les lieux ci-après désignés. La présente convention est consentie pour un usage d'habitation exclusivement, à titre d'hébergement temporaire de **M. KARAMOKO Abdoukader et sa famille (sa femme : Mme Lotta MUIUANE, leurs 2 enfants et sa belle-mère)**, l'occupant hébergé, durant la réalisation des travaux tels que prescrits par :

l'arrêté du Président N°056/2022 du 23/09/2022.

La sous-location par l'occupant hébergé en tout ou partie est interdite.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Le logement - APPARTEMENT de type 4 n°1145 12^{ème} étage ci-nommé et d'une surface habitable de 76,34m² est situé au 9 rue Bessières à LAVAL.

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés à la convention, et à l'état des lieux d'entrée (transmis lors de l'entrée dans les lieux).

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les occupants hébergés ont accès.

ARTICLE 3 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente location prend effet le 01/06/2023, sur la durée de réalisation des travaux de l'immeuble situé au 49 Grande Rue.

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'une tacite reconduction de la présente convention s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux ou s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'autorité publique engage l'action à fin d'obtenir l'expulsion de l'occupant hébergé.

Dans cette situation, l'occupant hébergé s'expose être condamné à supporter les redevances ou indemnités d'occupation dues à compter de l'expiration de la présente convention.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

L'autorité publique s'engage à s'acquitter du paiement du loyer et du forfait gestion locative dans les conditions précisées ci-dessous.

4.1 - Loyer

Le loyer principal est fixé conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois. Ce loyer s'élève à 424.55€ (quatre cent vingt-quatre euros et cinquante-cinq cents).

A ce loyer s'ajoute le cout de la gestion locative forfaitaire de 5% du loyer soit 21,23 euros (vingt et un euros vingt trois cents).

Le Locataire s'engage à remettre à l'autorité publique, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance des sommes versées.

4.2 - Clause de révision

Dans le cas exceptionnel où le bail se poursuivrait au-delà d'une année, le prix du loyer sera réévalué à la date anniversaire de la convention précaire d'occupation automatiquement (et par la suite chaque année), en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

La date de référence de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de signature de la convention précaire d'occupation

4.3 - Charges

Les charges sont déterminées forfaitairement à partir de la liste des charges récupérables retenue par le décret du 26 août 1987.

Les éléments de détermination du forfait doivent être justifiés par le bailleur.

Le montant du forfait mensuel s'élève à la somme de 166,82 euros (cent soixante-six euros quatre-vingt-deux cents €). Une actualisation des charges sera transmise à l'occupant hébergé suivant les consommations reçues du bailleur à des fins de régulation. L'occupant hébergé sera créancier ou débiteur de cette régulation.

Le locataire facturera à l'occupant hébergé :

- à l'entrée dans le logement : le montant des abonnements individuels ainsi qu'une avance sur charge de 166.82€
- le forfait mensuel transmis par le bailleur
- la régulation des charges suivant les consommations transmises par le bailleur social.

Le règlement pourra se faire par virement bancaire ou règlement au siège de l'association enoSia : 44 boulevard des Tisserands, 53000 LAVAL au plus tard au 5 du mois.

L'occupant hébergé s'engage à prendre à sa charge le coût des abonnements individuels et des consommations afférentes notamment d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz à la date de remise des clés.

ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux, ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.

5.1 - État des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par le Locataire, l'autorité publique et l'occupant hébergé, est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

L'état des lieux contradictoire établi à l'entrée dans le logement fait preuve de son état et sert de référence pour déterminer les réparations restant dues par l'occupant hébergé à son départ.

5.2 - État des lieux au départ de l'occupant hébergé

Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire et contresigné par le Locataire, l'autorité publique et l'occupant hébergé est établi.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'occupant hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'occupant hébergé.

ARTICLE 6 : OBLIGATION DE L'AUTORITÉ PUBLIQUE

6.1 - Responsabilité

L'autorité publique répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la convention dans les locaux, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Locataire, ou par le fait d'un tiers qui n'aurait pas été introduit dans les locaux par lui ou par l'occupant hébergé.

Elle répond des dégradations et pertes causées dans les parties à usage collectif par l'occupant hébergé ou les tiers introduits par ce dernier dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1732 et 1733 du Code Civil.

Vis-à-vis du Locataire, elle est seule responsable des dommages de toute nature pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Il lui appartient de se retourner contre l'occupant hébergé si celui-ci est à l'origine des dommages.

6. 2 - Congé en cours de convention

L'autorité publique peut donner congé du logement au Locataire à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention.

6.3 - Assurance multirisque habitation

L'autorité publique est tenue de vérifier que l'occupant hébergé justifie d'une assurance multirisques habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, le recours des voisins ...) en cours de validité et de transmettre au bailleur l'attestation de l'assureur ou de son représentant.

À défaut pour l'autorité publique de justifier de la production d'une attestation d'assurance habitation souscrite par l'occupant hébergé, la présente convention sera résiliée de plein droit, un mois après un commandement resté infructueux, et son expulsion, ainsi celle de l'occupant hébergé peut intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance à la diligence du bailleur.

6. 4 - Congé en cours de convention

L'autorité publique peut donner congé du logement au locataire à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention. Dans cette hypothèse, le congé est délivré au locataire par lettre recommandée avec avis de réception et le délai de préavis est de 15 jours.

ARTICLE 7 : OBLIGATION DU LOCATAIRE

Le Locataire s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- délivrer les équipements en bon état de fonctionnement.
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défaut de nature à y faire obstacle.
- maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant les réparations, autres que locatives, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Le Locataire ne peut être inquiété par l'autorité publique ou l'occupant hébergé à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, l'autorité publique ou l'occupant hébergé se réservant la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT HÉBERGÉ

8.1 - Vis-à-vis du Locataire

L'occupant hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge. Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

L'occupant hébergé devra souffrir sans indemnité la réalisation par le Locataire des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

Il s'engage à prévenir immédiatement le Locataire ou l'autorité publique de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du Locataire, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

8.2 - Vis-à-vis de l'autorité publique

➤ Entretien des locaux

L'occupant hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il s'engage à prévenir immédiatement le preneur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du Locataire, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

➤ Assurances

Au jour de signature de la convention d'occupation, l'occupant hébergé devra justifier d'une assurance habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, ...) en cours de validité par la remise d'une attestation de son assureur ou de son représentant à l'autorité publique.

À défaut de produire le justificatif d'assurance habitation, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après le commandement demeuré infructueux et l'expulsion de l'occupant hébergé pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'Instance, à la diligence du preneur.

Si le contrat devait se poursuivre au-delà d'une année, la preuve de la souscription de cette assurance devrait être fournie par l'occupant hébergé chaque année à la demande de l'autorité publique.

➤ Congé

L'occupant hébergé peut quitter le logement, à tout moment. Il s'engage à prévenir l'autorité publique par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de quinze jours.

Pendant le délai de préavis, l'autorité publique est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis.

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

➤ Libération des lieux

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard à l'échéance de la convention d'occupation précaire.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'occupant hébergé s'expose à ce que par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser au preneur les redevances ou indemnités d'occupation que ce dernier aura à régler au Locataire à compter de l'échéance de la présente convention.

ARTICLE 9 : FRAIS DE DOSSIER

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge de l'occupant hébergé.

Établie en trois exemplaires originaux

À Laval, le

**Pour le Président
De Laval Agglomération,
et par délégation,
la Vice-présidente,**

**Pour le Président
d'ENOSIA,
et par délégation,
le Directeur,**

L'occupant hébergé,

Sylvie VIELLE

**Jean-François
ROSSIGNOL**

**Abdoulkader
KARAMOKO**