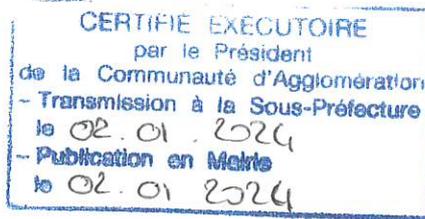


GRAND
CHÂTELLERAULT

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION



SEM
Habitat
PAYS CHÂTELLERAUDAIS

CONVENTION N° 5003

Convention tripartite d'occupation précaire, dans le cadre de l'obligation d'hébergement temporaire de Monsieur .

ENTRE LA SEM HABITAT, L'AUTORITÉ PUBLIQUE TENUE À L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT PAR SUBSTITUTION, L'OCCUPANT HÉBERGÉ.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La SEM HABITAT PAYS CHÂTELLERAUDAIS, propriétaire du logement à usage d'habitation
Représentée par Monsieur Pascal BRUNET, en qualité de Directeur d'agence.
Ci-après désignée par les mots
« le bailleur »

et

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution
La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND CHÂTELLERAULT
Représentée par Monsieur Alain PICHON, en qualité de vice-président délégué, autorisé par arrêté de délégation de signature n°2020-10 du 23 juillet 2020.
Ci-après désignée par les mots
« L'autorité publique »

et

L'occupant à héberger, Monsieur
Ci-après désigné par les mots
« L'occupant hébergé »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

VU l'article L521-3-2 du Code de la construction et de l'habitat ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault ;

VU la délibération n°1 du conseil communautaire du 27 février 2023 relative à l'intérêt communautaire portant sur l'équilibre social de l'habitat ;

VU la délibération n°1 du conseil communautaire du 5 juillet 2021 portant délégation de compétences au Président et notamment son 5° relatif au louage des choses ;

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 1^{er} - Objet de la convention

La SEM donne en location à **compter du mardi 19 décembre 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 Monsieur l'occupant hébergé dans le cadre de l'arrêté préfectoral n°23/ARS/DD86-PSPSE/014 du 09/05/2023, assorti d'une interdiction temporaire d'habiter, jusqu'à la mainlevée dudit arrêté (cf article 3).

La sous-location en tout ou partie est interdite.

13

Article 2 - Désignation des lieux loués

Le logement est situé au 2 rue Saint Exupéry. — 86100 CHÂTELLERAULT.
Le logement de type T2 d'une surface habitable de 41,27 m² comprend :
Chauffage : collectif
Energie : gaz
Eau chaude : individuelle
Eau froide : collective
Dépendances : cave

Il est composé d'une pièce principale, d'une chambre, d'une cuisine, d'une salle d'eau et de WC.

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés à la convention, au décompte de surface utile (ou surface corrigée) et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe, ainsi que les équipements ci-après désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les occupants hébergés ont accès et qui sont énoncés dans la liste ci-dessus.

Article 3 - Durée de la convention

La présente location prend effet le **mardi 19 décembre 2023** pour se terminer le 1er jour du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

L'autorité publique s'engage à communiquer au bailleur, copie de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites, dès la notification faite à l'occupant hébergé. Cette communication vaudra confirmation de l'événement.

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux au plus tard pour cette date.

Il sera tenu informé par l'autorité publique de l'avancement des travaux.

La notification de la mainlevée de l'arrêté vaut congé à son égard pour le logement qu'il occupe au titre de la présente convention précaire.

3.1 - Prorogation du contrat

À titre exceptionnel, il sera possible de proroger par avenant la durée du contrat de location de quelques semaines. Dans ce cas, le contrat prendra fin automatiquement, au plus tard, au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement [ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites] et l'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux pour cette date.

3.2 - Libération des lieux

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux sur le logement, objet de la convention, s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux.

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 à 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 charges 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 à terme échu. Il comprend le loyer de base, les dépendances....

Ce loyer s'élève à **268,67 euros (deux cent soixante-huit euros et soixante-sept centimes).**

63

Le bailleur s'engage à remettre à l'autorité publique, 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 d'anniversaire de la convention, 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 la signature de la convention.

4.3 - Charges

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

Les éléments de détermination des provisions doivent être justifiés par le bailleur.

Le montant mensuel de la provision sur charges s'élève à la somme de **138 euros (cent trente huit €)**

L'autorité publique procédera mensuellement et à terme échu, au recouvrement des provisions sur charges correspondant aux coûts des fluides (chauffage, eau froide) auprès de l'occupant.

Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation annuelle. Un décompte individuel de répartition des charges sera alors établi. Si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, l'occupant s'engage à rembourser toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles des fluides auprès de l'autorité publique. Dans l'hypothèse où le solde de cette régularisation est créditeur, l'occupant sera remboursé du trop-perçu.

L'occupant fera son affaire des abonnements individuels à l'électricité, au téléphone et internet ainsi que tous les coûts liés à ses consommations individuelles.

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 est établi et annexé au présent contrat. Il est contresigné par le bailleur, l'occupant hébergé et l'autorité publique ou l'organisme qu'elle aura désigné pour la représenter. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'occupant hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Le bailleur, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations utiles dans les meilleurs délais possibles.

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 restantes 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 est établi. Il est contresigné par le bailleur, l'occupant hébergé et l'autorité publique ou l'organisme qu'elle aura désigné pour la représenter.

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 - Obligations 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 bailleur, 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 bailleur, 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 - Entretien des installations et modifications

Dans le cas exceptionnel où l'occupant hébergé resterait dans les lieux au-delà d'une année, l'autorité publique est tenue de faire effectuer, par un spécialiste, l'entretien de tout appareil individuel de chauffage et le ramonage annuel des conduits de fumée. Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.

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 judiciaire à la diligence du bailleur.

6.4 - Congé en cours de convention

L'autorité publique peut donner congé du logement au bailleur 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 bailleur par lettre recommandée avec avis de réception et le délai de préavis est de 15 jours.

Article 7 - Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts 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 bailleur 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 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 bailleur

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 bailleur 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 bailleur ou l'autorité publique de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, 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.

23

Il s'engage à prévenir immédiatement le preneur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, 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 judiciaire, 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 15 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. A 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 judiciaire, 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 bailleur 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.

PIÈCES ANNEXES AU CONTRAT :

- État des lieux.

- Le cas échéant :

- règlement intérieur

- *Etat des risques naturels*

Fait en 3 exemplaires à Châtellerault, le *19 décembre 2023*

(1) Faire précéder la signature de la mention
« lu et approuvé ».

Bon pour accord :

(1) Pour la SEM Habitat Pays Châtelleraudais,



(1) Pour le président de Grand Châtellerault
le vice-président délégué,

Handwritten signature of Alain Pichon in blue ink.

Alain PICHON



(1) Monsieur _____ occupant hébergé,

Lu et approuvé

REGLEMENT D'HABITATION

(Habitat Collectif)

Dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue des immeubles et de leurs dépendances, le locataire s'engage à respecter, outre les dispositions du règlement sanitaire départemental et les arrêtés municipaux et préfectoraux, les prescriptions suivantes constituant un règlement d'habitation :

- 1°) Ne pas déposer d'objets sur le bord des fenêtres, dans les cours, jardins, escaliers, couloirs, coursives, etc... et ne placer sans autorisation expresse et préalable du bailleur aucune enseigne, plaque ou inscription à l'extérieur ou à l'intérieur de l'immeuble.
- 2°) Ne battre les tapis qu'en veillant à ne pas souiller le revêtement extérieur de l'immeuble, les réfections rendues nécessaires par sa négligence seraient faites à ses frais.
- 3°) Ne pas placer du linge ailleurs qu'aux endroits réservés à cet usage : séchoir installé par le bailleur, salle d'eau, etc..., en aucun cas, il ne peut être étendu à l'extérieur, (fenêtres, loggia, balcon, etc...).
- 4°) Ne pas utiliser d'appareils bruyants, dangereux ou incommodes, ni détenir des produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant ou autorisés par les règlements de sécurité.
- 5°) Ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins, les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse.
- 6°) Garer les bicyclettes et voitures d'enfants dans les locaux ou emplacements prévus à cet effet s'il en existe, à l'exclusion de tout véhicule à moteur. Ne pas circuler à vélomoteur ou moto sur les coursives et voies privées réservées aux piétons, ni sur les voies desservant les centres commerciaux.
- 7°) Ne pas jeter dans le vidoir d'ordures ménagères, des débris ou objets quelconques qui soient, par leur nature ou leurs dimensions, susceptibles d'endommager l'appareil, de l'engorger ou d'en altérer le fonctionnement. S'abstenir également d'y jeter des liquides, des objets en verre ou de manière plus générale présentant un danger potentiel pour le personnel chargé de l'entretien.
- 8°) Transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet et les vider dans les poubelles collectives, lorsque l'immeuble n'est pas doté de vidoir ou, s'il en existe un, lorsqu'il y a un risque de l'obstruer ou s'il s'agit d'objets en verre.
- 9°) Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet ; le sable des aires de jeux ne doit pas être transporté ni répandu hors des bacs aménagés pour le recevoir. Les enfants en bas âges ne doivent en aucun cas être laissés sans surveillance dans les ascenseurs ou les aires de jeux.
- 10°) Suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière. N'utiliser les parkings que pour le stationnement temporaire de véhicule de tourisme en état de marche à l'exclusion des camions, remorques, caravanes, etc.... Pour les véhicules qui ne sont plus en état de marche, le bailleur se réserve le droit, après mise en demeure, de faire procéder à l'enlèvement de véhicule pour dépôt dans une déchèterie publique, le tout aux frais du propriétaire dudit véhicule.
- 11°) Ne pas procéder à des installations ou branchements individuels d'électricité et d'eau dans les caves, parkings et dans les parties d'usage commun.
- 12°) N'utiliser ni appareils de chauffage, ni combustibles susceptibles d'entraîner la détérioration des conduits de fumée lorsqu'il en existe et ne pas, à défaut, raccorder de tels appareils aux conduits de ventilation. Les hottes aspirantes ne devront pas être raccordées à des réseaux de ventilation qui ne seraient exclusivement prévus à cet effet.
- 13°) Sauf accord écrit du bailleur, n'installer aucune antenne individuelle émettrice réceptrice de radio, télévision, radio amateur, cibistes, etc... . Lorsqu'il existe une antenne collective, le raccordement à cette antenne est obligatoire.
- 14°) Si les lieux loués dépendent d'un ensemble soumis au régime de la copropriété, le locataire devra se conformer au règlement de la copropriété dont tout ou partie lui sera communiqué.