



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE A TITRE DE LOGEMENT
D'HABITATION

Entre les soussignés

La Commune de Cabriès, domiciliée Hôtel de Ville — Place Ange Esteve — 13480 CABRIES.
Représentée par Madame Amapola VENTRON, Maire en exercice, habilité par délibération
municipale du 15 juillet 2020, lui donnant délégation du Conseil Municipal en application des
dispositions du 5^o de l'article L2122-22 du CGCT,

Ci-après désigné par « le Gestionnaire »

D'une part,

ET

Monsieur Pascal VAN LAER, Agent municipal, domicilié chez Madame Michèle VAN LAER 20
impasse Fernand Henri 13016 Marseille

Ci-après dénommé « l'Occupant »

D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

EXPOSÉ PRÉALABLE

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes Côte d'Azur met en oeuvre, pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

Au titre de cette convention, l'EPF a acquis un ensemble immobilier cadastré section DB n^o 51 Lot n^o 128, situé à l'étage du bâtiment d'accueil composé d'un appartement meublé au sein de la résidence de tourisme de la Cabre d'Or, ci-après désigné le Bien.

Dans ce cadre, l'EPF a été missionné pour acquérir, libérer et gérer, y compris par la mise en œuvre d'un programme de démolition, le Bien, objet de la présente convention. Néanmoins, le projet futur n'étant pas encore effectif, l'EPF peut mettre à disposition à titre précaire et temporaire ledit Bien.

Par procès-verbal de remise en gestion, l'EPF, propriétaire, a remis en gestion le Bien au profit de du Gestionnaire. Le Gestionnaire a adhéré par délibération en date du 28 juin 2018 à la Convention Habitat à Caractères Multisites signée par l'EPF et la Métropole Aix-Marseille-Provence.



Le Gestionnaire est autorisé par le propriétaire par le mandat de gestion signé le 29 mars 2023 à rechercher des occupants, à négocier les conditions de l'occupation, à signer et à résilier les conventions d'occupation précaire de façon anticipée (délai de prévenance et motif légitime de précarité) ou à terme.

Afin d'éviter des dégradations, pillages et occupations illégales dus à sa vacance, le Gestionnaire souhaite consentir une convention d'occupation précaire du Bien au profit Monsieur Pascal VAN LAER, agent de la commune de Cabriès, suite à sa séparation avec sa compagne chez qui il résidait depuis 10 ans et dans l'attente de l'attribution d'un logement social dans lequel il pourra accueillir ses trois enfants mineurs résidant à temps partagé chez leur mère, qu'il ne peut accueillir actuellement car sans logement fixe

La présente convention d'occupation précaire est signée par le Gestionnaire en qualité de gardien du Bien pour le compte de l'EPF. Dès lors, le Gestionnaire sera le principal interlocuteur de l'Occupant dans l'exécution de la convention.

Cette occupation est conclue à titre précaire et temporaire à compter du 1^{er} juillet 2024 et se terminera au plus tard le 31 janvier 2025 ou avant cette date par la réalisation de l'un des motifs de précarité mentionnés ci-après.

En conséquence, le propriétaire ne peut garantir à l'Occupant une durée déterminée ni lui concéder un droit au renouvellement. L'Occupant déclare expressément avoir connaissance de ce qu'en raison de cette précarité, la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n ° 89-462 du 6 juillet 1989. Qu'en conséquence, il ne saurait avoir droit à aucun renouvellement, pas plus qu'en cas de réalisation de la condition de précarité, il ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

L'Occupant pourra toutefois solliciter par écrit le renouvellement de la présente convention, un mois avant son terme, dans la mesure où aucun des motifs de précarité mentionnés ci-après n'aurait été mis en œuvre.

Le présent contrat d'occupation a pour objet de fixer les conditions et modalités d'occupation temporaire du Bien susvisé par le bénéficiaire.

CECI ÉTANT EXPOSÉ IL EST PASSÉ LA CONVENTION SUIVANTE

1. Désignation

Le propriétaire donne à titre de convention d'occupation précaire à l'occupant, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

- un appartement meublé comprenant un hall d'entrée, un séjour cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains et de toilettes indépendantes, le tout d'une superficie d'environ 52.8 m² plus une terrasse.

2. Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le 1^{er} juillet 2024 et prendra fin au plus tard le 31 janvier 2025 ou à tout moment suivant la réalisation de l'un des événements suivants : la démolition de l'immeuble, le démarrage des études relatives à la future opération ou la cession du Bien à un opérateur ou à la collectivité.

Il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention moyennant le respect d'un délai de prévenance d'UN mois. L'EPF ou le gestionnaire devra alors justifier de la réalisation de l'un de ces événements susmentionnés.



3. Destination des lieux

Les locaux sus-désignés ne pourront servir à l'Occupant que pour un usage d'habitation avec sa famille.

4. État des lieux - Remise en état

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à l'entrée dans les locaux de l'Occupant et à sa sortie [ANNEXE 1)

Les lieux loués devront être restitués avec le mobilier existant actuellement et libres de tout encombrement.

5. Entretien

L'Occupant assurera la charge des réparations dites locatives et d'entretien.

Il rendra les lieux en bon état.

De son côté le propriétaire assurera les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

L'occupant est également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'occupant a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait ou du fait de ses visiteurs.

6. Travaux effectués par l'Occupant

L'Occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni de démolition si ce n'est avec le consentement préalable du propriétaire et sous contrôle de l'architecte de ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge de l'Occupant.

Enfin, de convention expresse, les éventuelles améliorations apportées par l'Occupant resteront acquises au propriétaire sans indemnité à moins qu'il ne préfère demander que les lieux soient remis dans leur état d'origine.

7. Assurances

L'Occupant s'engage à faire assurer ses mobiliers ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace et le dégât des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Il s'engage à justifier à toute demande du propriétaire du contenu de son contrat d'assurance et du règlement des primes.

8. Destruction des lieux loués

Dans l'hypothèse où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou pour un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le propriétaire de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.



9. Cession sous-location

La présente convention ne peut faire l'objet d'aucune cession ou sous-location sous peine de révocation immédiate.

En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, que ce soit de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire.

10. Indemnité d'occupation précaire

L'Occupant est redevable d'une redevance mensuelle d'un montant de QUATRE CENTS € TTC (400 euros TTC) à régler à la Commune de Cabriès mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois.

En cas de départ en cours de mois, la redevance sera due au prorata du nombre de jours de présence de l'Occupant dans le logement.

L'Occupant est redevable de l'ensemble des charges dites locatives, de la taxe d'enlèvement des ordures _ménagères, de la taxe d'habitation et de l'ensemble des dépenses mises habituellement à la charge des occupants. Il s'engage à faire son affaire personnelle des contrats ou abonnements souscrits ou à souscrire avec les différents fournisseurs (eau, électricité...).

Ces charges feront l'objet d'une régularisation établie sur la base d'un décompte par nature des charges à chaque fois que l'EPF disposera des pièces justificatives.

11. Dépôt de garantie

QUATRE CENTS EUROS

12. Pénalité de retard

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire n'a pas quitté les lieux à la date convenue entre les parties, il sera redevable de la somme (pénalités) de 100 euros par jour d'occupation illicite. La procédure d'expulsion sera immédiatement diligentée par l'EPF à son encontre.

13. Clause résolutoire

À défaut de paiement à l'échéance exacte d'un seul terme de la redevance ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.



3. Autorisation d'accès

L'Occupant autorise l'EPF ou toute personne mandatée par le propriétaire à accéder au Bien pour les besoins d'études pré-opérationnelles en vue de la réalisation du projet pendant les heures d'ouverture et après en avoir informé le bénéficiaire 48h à l'avance.

Fait à Cabriès, le
en deux exemplaires originaux
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile:

L'Occupant du Bien,

Le Gestionnaire,

Monsieur Pascal VAN LAER

Amapola VENTRON
Maire de Cabriès