

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### Préambule

La convention d'occupation précaire est exclusivement d'origine jurisprudentielle. La définition de la précarité doit être clairement exposée dans la convention.

Il est également rappelé que, contrairement aux baux de courte durée prévus par le statut, la notion de durée n'est pas essentielle dans une convention d'occupation précaire, celle-ci pouvant se poursuivre pendant de nombreuses années tant que la précarité subsiste.

Entre les soussignés :

**Le GCSMS « L'ACCUEIL FAMILIAL DU SUD OUEST »**, personne morale de droit public,  
dont le siège social est située Mairie de Trentels 47140 - N° Siret : 200 021 962 00028  
représenté par son administrateur Mme Agnès PALMIE

**titulaire d'un bail commercial entre lui et les propriétaires de l'ensemble locatif des Villas Edeniales de Montagudet,**

ayant pris effet le 4 mai 2011.

Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part

Mme xxx, accueillante familiale,

titulaire d'un agrément « accueillant familial » délivré par le Conseil Général de Tarn et Garonne pour l'accueil de 3 personnes âgées ou adultes handicapés

Ci-après dénommée « le preneur » d'autre part

Les parties entendent rappeler que l'ensemble locatif « Les villas Edeniales de Montagudet » doit être **exclusivement réservé à l'accueil familial de personnes âgées ou handicapées**, tel que défini par le code de l'action sociale et des familles, articles L441-1 à L444-9, et qui ne peut juridiquement et économiquement se réaliser qu'à **deux conditions** :

- **le maintien de l'agrément** du Conseil Général de Tarn et Garonne pour l'accueil de 3 personnes âgées ou adultes handicapés à Mme XXX
- l'acceptation par Mme XXX d'**accueillir effectivement les personnes âgées ou adultes handicapés présentées par le GCSMS « L'accueil familial du Sud Ouest »**.

Or l'agrément du conseil général peut être retiré à tout moment pour cause de maltraitance ou pour raison grave. (1<sup>ère</sup> condition de précarité)

Or l'accueillant peut ne plus souhaiter exercer cette activité, ou réduire l'accueil à 1 ou 2 personnes. (2<sup>ème</sup> condition de précarité)

**En conséquence le bailleur ne peut garantir au preneur une durée déterminée, ni lui concéder un droit au renouvellement.**

**En effet, la présente convention d'occupation précaire constitue un accessoire au contrat de travail et devra prendre fin en même temps que la réalisation de l'une des conditions de précarité exposées ci-dessus.**

Le preneur déclare expressément avoir connaissance de ce qu'en raison de cette précarité, la présente convention d'occupation précaire n'est pas soumise aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code du Commerce, pas plus qu'aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

**Qu'en conséquence il ne saurait avoir droit à aucun renouvellement, ni indemnité, pas plus qu'en cas de la réalisation de l'une des conditions de précarité, il ne pourra se prévaloir d'un maintien dans les lieux.**

Ceci étant exposé il est passé la convention suivante :

**1. désignation :** Le bailleur donne à titre de convention d'occupation précaire au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

- Un logement situé dans la villa 3 du site des Villas Edeniales de Montagudet et composé d'une **partie commune** située au rez de chaussée et d'une **partie privative située à l'étage**.  
La désignation précise, la surface et la quote-part incombant au preneur sont détaillées dans la convention de jouissance annexée à la présente convention. »
- Un garage désigné dans la convention de jouissance.

**2. durée :** La présente convention est consentie et acceptée pour une durée indéterminée. Elle prendra fin au plus tard à la date de réalisation de l'une ou l'autre des conditions précaires, étant entendu que chaque situation donne lieu au respect d'un préavis défini par les contrats d'accueil et de travail

**3. destination des lieux :** Le preneur pourra exercer dans les lieux l'activité d'accueillant familial à l'exclusion de toute autre utilisation.

**4. équipements et mobilier :** Le bien loué comporte des équipements et mobiliers détaillés dans un document joint en annexe et tenant lieu de document d'inventaire.

**5. état des lieux et inventaire du mobilier :** Un état des lieux ainsi qu'un inventaire détaillé des meubles et équipements garnissant le local seront établis contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. A défaut d'état des lieux et d'inventaire établis comme ci-dessus, le preneur sera présumé avoir reçu les lieux et le mobilier en bon état et devra les rendre tels.

**6. règlement de jouissance :** L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés a fait l'objet d'un règlement de jouissance avec état descriptif de division.

Le preneur reconnaît avoir eu communication du **règlement de jouissance** 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. Un exemplaire de ce règlement est à la disposition des locataires de la villa.

**7. règlement intérieur :** Un règlement intérieur a été rédigé. Un exemplaire est à disposition des locataires de la villa.

**8. congé par le preneur :** Le preneur pourra donner congé à tout moment, moyennant le respect d'un délai de préavis qui devra correspondre au préavis défini par les contrats d'accueil et de travail.

Le congé sera signifié par le preneur au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

**9. congé par le bailleur :** Le bailleur ne pourra donner congé que dans les cas où le congé s'impose du fait de la réalisation de l'une des conditions de précarité.

**10. redevance d'occupation :** La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant **une redevance d'un montant mensuel de 677 euros** (six cent soixante dix sept). Cette redevance sera payable mensuellement et d'avance, le 5 de chaque mois, le premier paiement d'un montant de 510 euros, ayant lieu le 9 mai 2011, date fixée pour l'entrée en jouissance du locataire.

**11. révision de la redevance :** Cette redevance sera révisée automatiquement au terme de chaque année de la convention, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Il est précisé que le montant du loyer de base ci-dessus fixé correspond à l'indice du 1er trimestre 2011, à savoir 119,69 (dernier indice connu à la date de signature).

**12. dépôt de garantie :** Le montant du dépôt de garantie est fixé à un mois de loyer.

Le dépôt de garantie ne pourra, en aucun cas, dispenser le preneur du paiement des derniers loyers, lorsque la convention d'occupation précaire prendra fin, ceux-ci, ainsi que les charges, devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances fixées par les présentes.

**13. charges et prestations :** Le preneur devra rembourser au bailleur sa quote-part de charges, prestations et taxes dont le détail figure dans la convention de cojouissance.

Ce remboursement fera l'objet d'une demande de provision sur charges mensuelle, payable en même temps que la redevance d'occupation.

La régularisation des charges est définie dans la convention de cojouissance.

En outre, le preneur s'engage à acquitter exactement ses impôts, contributions et charges personnelles et d'en justifier à toute réquisition du bailleur.

**14. paiement :** La redevance ainsi que les charges seront payés auprès du **percepteur** de Penne d'Agenais, 47140. Le bailleur sera tenu, si le preneur en fait la demande, de lui remettre une quittance gratuitement.

**15. assurances :** Le preneur devra souscrire une assurance responsabilité civile vie privée et assurer les locaux et le mobilier qu'ils contiennent. Il devra en justifier en fournissant une attestation au bailleur.

16. clause résolutoire

A défaut de paiement à l'échéance 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 simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par Mr le Président de grande instance du lieu.

17. élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites les parties font élection de domicile : pour le preneur dans les lieux loués pour le bailleur dans son siège social situé à la Mairie de TRENTELS 47140.

Fait à Montagudet,

En deux exemplaires

Le bailleur

Le preneur