

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE (C.O.P.)

Entre les soussignés,

**La Commune de Champigny-sur-Marne**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont l'adresse est située 14, rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne (94500), identifiée au SIREN sous le numéro 219400173, représentée par Monsieur Laurent JEANNE, Maire de Champigny-sur-Marne et Conseiller Régional d'Ile de France.

et

**L'Association EMMAUS LIBERTE** domiciliée en son siège sis 42-44 rue Pierre et Marie Curie à Ivry-sur-Seine représentée par sa Co-présidente, Madame ATHEA Catherine,

d'autre part,

### IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Aux termes d'une convention d'occupation précaire en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, la Commune de Champigny-sur-Marne a mis à disposition de l'Association EMMAUS LIBERTE une partie des terrains cadastrés CQ n<sup>o</sup> 148 comprenant un hangar d'une surface de 300m<sup>2</sup> et un pavillon d'habitation de type F4 sis 84 voie Sonia Delaunay à Champigny-sur-Marne pour ses œuvres et activités diverses.

Cette convention, d'une durée initiale de 3 ans puis ensuite renouvelée tacitement annuellement dans la limite de 12 années, est arrivée à expiration.

IL EST DONC CONVENU CE QUI SUI

### 1- OBJET :

La Commune de Champigny-sur-Marne met à disposition de l'Association EMMAUS LIBERTE une partie des terrains cadastrés CQ n<sup>o</sup> 148 comprenant un hangar d'une surface de 300m<sup>2</sup> et un pavillon d'habitation de type F4 sis 84 voie Sonia Delaunay à Champigny-sur-Marne selon le plan annexé.

Le Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux, il ne sera pas fait plus ample description.

### 2- DESTINATION - OCCUPATION - ENTRETIEN :

La présente location n'est pas régie par les dispositions du Code de Commerce applicables aux baux commerciaux.

La présente convention est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que l'association s'oblige à exécuter et accomplir.

### 2.1. Destination

Les locaux précités sont destinés au fonctionnement des activités et œuvres caritatives de l'Association Emmaüs.

### 2.2. Occupation - Jouissance

- L'association occupera les lieux personnellement. Elle ne pourra ni prêter, ni mettre à disposition de tiers sous quelque forme que ce soit tout ou partie de ces lieux, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.
- Elle ne pourra céder, en totalité ou en partie son droit à la présente location.
- L'association devra jouir des lieux « en bon père de famille », sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et veiller à la bonne tenue de ceux-ci.

### 2.3. Entretien - Travaux - Réparations

- L'association prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance,
- Elle devra les entretenir pendant toute la durée de la convention, et les rendre en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes de l'association,
- Elle ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans autorisation expresse et par écrit de la Commune,
- Elle devra laisser, à la fin du bail dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'elle aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que la Commune ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais de l'Association,
- L'Association devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz,
- Elle 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,
- Elle s'engage à prévenir immédiatement la Commune de toutes dégradations qu'elle constaterait dans les lieux, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où elle manquerait à cet engagement, elle ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage survenue après la date à laquelle il l'a constaté.

### **3- RESPONSABILITE ET RECOURS :**

L'association devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande de la Commune.

Elle devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la Commune, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux mis à sa disposition, sous peine d'être rendue personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Elle ne pourra exercer aucun recours contre la Commune en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont elle pourrait être victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

### **4- REGLEMENTATION GENERALE :**

L'Association EMMAUS LIBERTE devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit inquiété ni recherché à ce sujet.

Elle devra se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police.

### **5- DUREE :**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022, renouvelable ensuite par tacite reconduction d'année en année, sans toutefois pouvoir excéder 12 ans.

### **6- RESILIATION :**

Les parties disposent du droit à mettre fin de l'occupation moyennant un préavis de 60 jours calendaires, à compter de la réception de la notification écrite à l'autre partie.

### **7 - INDEMNITE D'OCCUPATION :**

La présente location est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation annuelle hors taxes et hors charges de 6 074,24 euros payable trimestriellement à terme à échoir.

Le montant de l'indemnité d'occupation ainsi fixé sera révisé tous les ans à la date anniversaire de la convention, en fonction de la moyenne des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de référence étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 soit : 1800,75.

La révision se fera de façon automatique, sans qu'il y ait lieu d'établir un avenant à la présente convention. La Commune aura pour seule obligation d'en avvertir le locataire par courrier.

Il est convenu que les avis d'échéance seront adressés à l'adresse suivante : EMMAUS LIBERTE - 42-44 rue Pierre et Marie Curie 94200 Ivry-sur-Seine. Tout changement de l'adresse de facturation sera acté par l'envoi à la Commune d'un courrier avec accusé de réception de telle sorte qu'il ne sera pas besoin d'établir d'avenant à la présente.

En plus de l'indemnité d'occupation, les parties conviennent que le locataire devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, l'usage des lieux et la présente convention, notamment :

**Impôts et taxes :**

- tous impôts, taxes et redevances existants ou à créer qui sont à la charge du locataire, - celui-ci s'engage à rembourser au bailleur tous impôts et taxes relatifs à la propriété, auxquels ce dernier pourrait être assujéti.

**Prestations et fournitures diverses :**

Le locataire devra rembourser au bailleur les prestations accessoires relatives à la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage, sauf dans le cas où il s'acquitterait directement du paiement des quittances auprès des administrations concernées.

**8 - CLAUSE RESOLUTOIRE :**

A défaut de paiement d'un seul trimestre d'indemnité d'occupation à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'Instance de Nogent-sur-Marne.

Fait en deux exemplaires originaux, à Champigny-sur-Marne, le

**Pour l'Association EMMAUS LIBERTE**

**La Co-présidente**

**EMMAUS LIBERTÉ**

Siège Administratif

42, Rue Pierre et Marie CURIE - 94200 IVRY SUR SEINE

N° Association Préfecture : W941001372

SIRET : 205 56 557 00920 - APE 8790B

Tél : 33 49 60 83 83

Emmanuel.liberte@emmausliberte.org  
Catherine.liberte@emmausliberte.org  
Emmanuel.liberte@emmausliberte.org

**Pour le Maire**

**L' Adjointe Déléguée**



**Sophie AMAR**



