



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Bureau du 15 Septembre 2022

Délibération n° 2022-36

. \*\*\*\*

**Étaient présents :**

Administrateurs présents : Max Roustan – Marie Christine Peyric – Bernard Saleix – Anne-Lyse  
Messenger - Richard Hillaire --

**Absents excusés :**

Christophe Rivenq – Jacques Foulquier

**Assistaient à la séance avec voix consultative :**

Philippe Curtil – Directeur Général. Cédric Veyrenc – Directeur Général Adjoint  
Alexia Debornes – Cyril Laurent – Patrick Ponge

**Secrétariat assuré par :** Sylvie Iaquinta

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AU PROFIT  
DE L'ASSOCIATION TRAIN ET MODELISME EN CEVENNES**

*Le Bureau du Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport  
N° 2022-36 annexé et après en avoir délibéré :*

- Autorise le Directeur Général à signer avec l'Association Rail et Modélisme en Cévennes la convention d'occupation précaire à titre gracieux, pour le local situé au 25 G R J Moulin, avec facturation uniquement des charges locatives et taxes.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 19/09/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-030-490075645-20220915-BUCR\_15\_09\_

14/09/2022 10:00:00

14/09/2022 10:00:00



**BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 15 Septembre 2022**

**Rapport n° 2022-36**

*Proximité*

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION  
TRAIN ET MODELISME EN CEVENNES.**

***Pièce(s) Annexe(s) :*** Projet de convention

Le 1<sup>er</sup> octobre 1996, Logis Cévenols a conclu avec la Ville d'Alès une convention de location à titre gracieux pour locaux situés entre le 21 et le 29 grand rue Jean moulin.

Les travaux programmés dans le cadre du NPNRU prévoient la restructuration des Rez-de-Chaussée donnant sur la grand rue Jean Moulin.

Une partie de ces locaux (situé au 25 Grand Rue Jean Moulin) était mise à disposition gracieuse par la Ville d'Alès à l'Association Rail et Modélisme en Cévennes depuis le 1<sup>er</sup> mai 2013.

La ville d'Alès souhaite que nous contractualisions désormais directement avec l'Association Rail et Modélisme en Cévennes.

Cette dernière nous a fait une demande de convention pour maintenir son activité dans ce nouveau local, dans les mêmes conditions que précédemment, c'est à dire à titre gracieux.

Le local, situé en rez-de-chaussée bas du 25 Grand Rue Jean Moulin a une surface d'environ 218m<sup>2</sup>.

Il est proposé de mettre ce local à disposition de l'Association Rail et Modélisme en Cévennes, sous la forme d'une convention d'occupation précaire d'un an avec tacite reconduction, exonérée de loyer, mais avec paiement des charges locatives et des taxes auquel le local pourrait être assujetti.

***Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :***

-D'autoriser le Directeur Général à signer avec l'Association Rail et Modélisme en Cévennes la convention d'occupation précaire à titre gracieux, pour le local situé au 25 G R J Moulin, avec facturation uniquement des charges locatives et taxes.

REÇU EN PREFECTURE

le 19/09/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_AR-030-490075645-20220915-BUCR\_15\_09\_

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

**Local 25 Grand Rue Jean Moulin  
Secteur CVA**

**Logis Cévenols – Association Rail et Modélisme en Cévennes**

Entre les soussignés :

**Logis Cévenols – OPH du Grand Alès**, dont le siège est à Alès, 433, Quai de Bilina, représenté par Monsieur Philippe CURTIL, Directeur Général

d'une part

**L'Association Rail et Modélisme en Cévennes**, dont le siège est à Alès, 18 rue Guynemer, représenté par Monsieur Christian BATAILLE

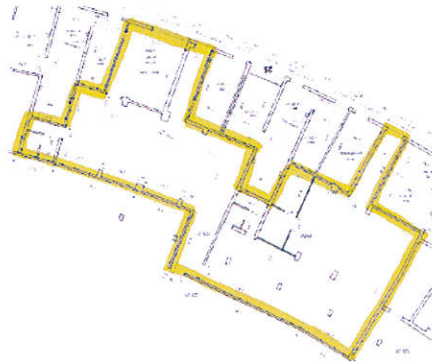
d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Logis Cévenols-OPH d'Alès Agglomération met à disposition à l'Association Rail et Modélisme en Cévennes dans la continuité des précédents accords avec la ville d'Alès, pour une activité conforme aux statuts actuels de l'association, les lieux ci-après désignés :

**Local en Rez De Chaussée  
25, Grand Rue Jean Moulin  
Secteur Centre-Ville Abbaye**

**Surface habitable 218 m<sup>2</sup>**



### DUREE

La présente convention est consentie et acceptée à compter du : **01 / 10 / 2022**

**pour une durée de UN AN** renouvelable par tacite reconduction et résiliable chaque année à la volonté d'une des deux parties, par préavis adressé à l'autre partie au moins TROIS MOIS à l'avance.

## **1 – DÉSIGNATION DES LIEUX**

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe.

## **2 – PRISE D'EFFET**

La présente mise à disposition se substitue à celle passée avec la ville d'Alès. L'Association Rail et Modélisme en Cévennes est donc déjà en place et utilisera le local pour le même usage.

La présente convention prend effet au **1 Octobre 2022**.

Il est convenu que les travaux d'aménagement du local nécessaire à la bonne exploitation du local, restent à la charge de l'Association Rail et Modélisme en Cévennes.

## **3 – CONDITIONS FINANCIERES DE LA CONVENTION**

Le preneur aura à payer, aux termes convenus, le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives ainsi que toute somme régulièrement appelée par Logis Cévenols.

### **3.1-Le loyer**

La présente convention est consentie à titre gratuit.

### **3.2-Le dépôt de garantie**

Le preneur est exonéré de dépôt de garantie.

### **3.3-Les charges locatives**

Logis Cévenols est fondé à demander au preneur, le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges, au titre desquelles les frais de chauffage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Ces charges sont celles énumérées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et par le décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Cette liste peut être modifiée par accords collectifs locaux conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1990 modifiée.

Des provisions pour charges sont réclamées au preneur, en attente de la régularisation annuelle. Le montant de ces charges pourra être modifié en cours d'année en fonction de l'évolution prévisionnelle de certains tarifs.

Chaque année, Logis Cévenols remettra au preneur un décompte de charges, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

L'avis de régularisation est appelé sur l'avis d'échéance après le délai légal de un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, le preneur peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

### **3.4-Les réparations locatives**

Le preneur doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret et celles résultant d'un usage anormal du local ainsi que de toute détérioration.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du preneur, à l'exception des réparations occasionnées par les malfaçons, les vices de construction ou les cas de force majeure qui sont à la charge de Logis Cévenols.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables » auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et les menues réparations d'installations individuelles effectuées par le bailleur pour le compte du locataire, qui figurent au chapitre III de l'annexe du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et au décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

### **3.5-Les grosses réparations**

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, Logis Cévenols peut faire exécuter dans l'immeuble ainsi que dans le local toutes réparations, tous travaux de transformation de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité.

## **4 – DEBUT ET FIN DE LOCATION**

### **4.1-L'état des lieux à l'entrée**

Lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le local, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies cachées ou les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le locataire dans un délai de 20 jours.

### **4.2-L'état des lieux au départ**

A la sortie, un état des lieux contradictoire est effectué en présence du représentant de Logis Cévenols et du preneur (ou le cas échéant de son représentant dûment mandaté). Il est signé par les deux parties.

L'indemnité pour défaut d'entretien, résultant de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, est calculée sur la base de l'accord de vétusté joint en annexe et du barème de vétusté qui en est issu.

A l'entrée comme au départ du preneur, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant dans ce cas partagés par moitié.

#### **4.3-Le congé**

Il pourra être donné chaque année à la volonté du preneur et de Logis Cévenols. Le préavis est fixé à **trois mois**.

Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le preneur devra informer tous les concessionnaires de fourniture d'énergie, d'eau et de services, de son départ, ainsi que l'administration fiscale.

#### **4.4-Le départ**

Dès la notification du congé, le preneur devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location.

Avant son départ, le preneur devra justifier du paiement des taxes fiscales, laisser les lieux loués vides et en bon état de propreté.

Enfin, le preneur devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat et en tout état de cause au moment de l'état des lieux.

#### **4.-5-Clauses résolutoires.**

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers, charges et dépôt de garantie, le bail de location pourra être résilié de plein droit à l'initiative de Logis Cévenols deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer la résolution judiciaire du bail. Il en sera de même en cas de non souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs dans les conditions de la Loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice. Les frais de poursuites que Logis Cévenols serait amené à engager pour assurer le respect des clauses du présent contrat resteront à la charge du locataire.

L'expulsion du preneur et de tout occupant sera alors prononcée par simple ordonnance du Juge des référés au Tribunal d'Instance du domicile.

### **5 - OBLIGATIONS GENERALES DE LOGIS CEVENOLS ET DU PRENEUR.**

Les obligations générales de Logis Cévenols et du preneur sont régies par les textes en vigueur, la présente convention, et, le cas échéant, les accords collectifs et règlement intérieur s'appliquant au bien qui fait l'objet de la présente convention.

Le preneur s'engage non seulement à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent acte, mais aussi à tous les règlements et mesures existants ou à venir.

#### **5.1-Nature de la location**

Le preneur utilisera les locaux mis à disposition pour son activité Train et Modélisme.  
La sous-location en tout ou en partie est strictement interdite.

#### **5.2-Assurances**

Pendant toute la durée du contrat, le preneur devra faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, le recours contre les voisins, les risques locatifs et la responsabilité civile.

Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur.



### **5.3- Clauses générales de la convention**

#### **Règles d'usage du local et de ses annexes**

- Le preneur s'engage à user paisiblement de la chose louée (« en bon père de famille »). En conséquence, tous actes d'ivrognerie, rixes, scènes d'injures et autres sont formellement interdits, et constitueraient des infractions donnant lieu à la résiliation.

Il devra s'interdire tout acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité des voisins. Quelle que soit l'heure, le locataire devra veiller à ne pas incommoder ses voisins par des bruits intempestifs ou par l'usage d'appareils sonores.

- Il s'engage, lorsque le local est équipé d'un système de chauffage (gaz, électricité, ...), à utiliser uniquement cet appareil, tout autre moyen de chauffage étant prohibé. En cas d'accident ou d'incendie, il sera tenu pour responsable s'il enfreint cette clause.

- Si le preneur est amené à stocker des produits inflammables, ceux-ci devront l'être en quantité limitée et impérativement entreposés dans une pièce fermée par une porte présentant un degré coupe-feu 1/2h minimum et ventilée, avec une amenée d'air extérieur.

Le stockage ou l'utilisation de bouteilles de gaz est prohibé.

- Il prendra à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements. Il répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux et lieux dont il a la jouissance.

- Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, En aucun cas il ne devra les obstruer, sa responsabilité étant engagée dans le cas d'accident ou de dégradations liés à cette obstruction.

- Il tiendra les locaux absolument propres, et les entretiendra soigneusement pour les rendre, en fin de jouissance, en parfait état d'entretien et de réparations locatives.

- Il ne jettera pas dans les canalisations des matières grasses, solides ou autres, de nature à empêcher l'écoulement normal des eaux.

- Le preneur tiendra constamment les sanitaires en parfait état de propreté et de bon fonctionnement. Ils doivent être régulièrement détartrés. Il est formellement interdit d'y jeter quoi que ce soit de nature à obstruer les canalisations.

- L'emploi de tout acide ou produit corrosif pour le nettoyage des sanitaires, carrelages, parquets, est formellement prohibé.

- Le preneur ne devra pas transformer sans l'accord exprès et écrit de Logis Cévenols les locaux loués et leurs équipements. Les transformations autorisées resteront sans indemnité la propriété de Logis Cévenols, à moins qu'il ne juge nécessaire de faire remettre les lieux en état et ce, aux frais du locataire.

- Il ne pourra également être installé aucun poste téléphonique, ni de radio ou de télévision avec antenne extérieure sans autorisation écrite de l'Office.

Lorsqu'une antenne collective existe, il est fait obligation au locataire de s'y raccorder moyennant, éventuellement, une redevance fixée par Logis Cévenols.

**Règles d'hygiène et de sécurité**

Le preneur sera vigilant sur tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

- Le preneur devra observer les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
- Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants de Logis Cévenols sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives.

Fait en deux exemplaires

A Alès, le xx /xx / 2022

**L'Association Rail et Modélisme en Cévennes**

**Christian BATAILLE**

**Le Directeur Général**

**Philippe CURTIL**