

**LOCAL SIS RUE DU LIEUTENANT JANUEL – SAINTE-SIGOLENE****ASSOCIATION EMMAÛS 43****CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE****ENTRE :**

La Ville de SAINTE-SIGOLENE représentée par Monsieur **Didier ROUCHOUSE**, Maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n°2026_09_04 date du 17 septembre 2026,

ci-après dénommée « le Propriétaire »

D'UNE PART,

ET :

L'association EMMAÛS 43 dont le siège est situé au Puy-en-Velay, 307 rue du lieutenant-colonel Rebeyrotte , ZA de Taulhac, représentée par Mme MONIER Hélène,

ci-après dénommée « l'Occupant »

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

La Commune de Sainte-Sigolène est propriétaire d'un ensemble immobilier situé rue du Lieutenant Januel à Sainte-Sigolène, cadastré section AR n° 486 (pour partie).

Dans le cadre de l'acquisition de ce tènement, la Commune a repris le bail commercial conclu antérieurement avec l'association EMMAÛS 43, portant sur des locaux situés au sein de cet ensemble.

Un avenant en date du 14 février 2025 a notamment permis d'intégrer à ce bail plusieurs locaux supplémentaires.

Le bail commercial conclu le 1er septembre 2017 est arrivé à son terme au 31 août 2026.

La Commune souhaite poursuivre, à titre temporaire, la mise à disposition des locaux au profit de l'association EMMAÛS 43.

Le tènement immobilier concerné est toutefois susceptible de faire l'objet, à terme, d'une opération d'aménagement, de requalification ou d'un projet répondant aux besoins futurs de la Commune. À la date de conclusion de la présente convention, les orientations et modalités précises de ce projet ne sont pas encore arrêtées.

Dans l'attente de la définition de l'utilisation future du tènement et afin de permettre, dans l'intervalle, la poursuite de l'activité de l'association EMMAÛS 43, la Commune accepte de mettre temporairement les locaux à sa disposition.

Les parties reconnaissent que cette situation particulière, liée au devenir du tènement immobilier et à la perspective d'une évolution de son affectation justifie le caractère précaire de l'occupation.

En conséquence, les parties ont décidé de conclure la présente convention d'occupation précaire qui ne constitue pas un bail commercial et n'est pas donc soumise au statut des baux commerciaux.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Commune de Sainte-Sigolène autorise l'association EMMAÛS 43 à occuper et à utiliser temporairement les locaux désignés à l'article 2.

Cette occupation est consentie à titre précaire et temporaire, en raison de la situation particulière du tènement immobilier et de son devenir futur.

La présente convention ne constitue pas un bail commercial et ne confère à l'Association aucun droit au renouvellement, aucun droit au maintien dans les lieux au-delà de son terme et aucun droit à indemnité d'éviction.

Article 2 : Désignation des locaux

Les locaux mis à disposition sont situés rue du Lieutenant Januel, 43600 Sainte-Sigolène, et comprennent :

- un local de 183 m² à usage de boutique et de bureau faisant partie d'un immeuble cadastré section AR n° 486 ;
- un espace de 265 m² mis à disposition dans l'entrepôt attenant à l'espace de vente, à l'exclusion de l'espace situé dans le bâtiment mitoyen plus élevé ;
- un terrain à droite de l'entrée destiné au stationnement, représentant environ six places de voitures, soit 90 m² ;
- un bâtiment de plain-pied d'une surface de 370 m² faisant partie d'un immeuble cadastré section AR n° 486 ;
- un droit de passage à l'arrière des bâtiments, exclusivement pour l'usage de sortie de secours et d'exécution des travaux d'entretien.

L'Occupant déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir occupés antérieurement et les avoir vus et visités.

Article 3 : Destination des locaux

Les locaux sont exclusivement destinés à permettre à l'Occupant d'y exercer ses activités conformément à son objet associatif.

Ils pourront notamment être utilisés pour les activités de collecte, tri, stockage, réemploi et vente de biens, ainsi que pour les activités accessoires nécessaires au fonctionnement de l'association.

Toute modification de destination ou utilisation des locaux pour une activité différente devra faire l'objet de l'accord préalable et écrit du Propriétaire.

L'Occupant s'engage à respecter l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables à son activité et à l'utilisation des locaux.

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention est conclue jusqu'au 31 août 2028. Elle ne pourra faire l'objet d'une reconduction tacite.

À son échéance, l'Occupant devra libérer les locaux et restituer l'ensemble des clés au Propriétaire.

À l'expiration de la présente convention, les parties pourront, si les circonstances justifiant le caractère précaire de l'occupation sont toujours réunies, examiner l'opportunité d'une nouvelle mise à disposition des locaux.

Toute nouvelle occupation devra faire l'objet d'une nouvelle convention.

Article 5 : Redevance d'occupation

La présente convention est consentie moyennant le versement par l'Occupant d'une redevance mensuelle d'occupation de MILLE TROIS CENT EUROS (1 300€). Cette redevance n'est pas assujettie à la TVA.

Son montant est fixe pendant toute la durée de la présente convention.

Elle sera payable mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois.

Article 6 : Charges, impôts et taxes

L'Occupant prendra à sa charge les consommations d'eau, d'électricité, de chauffage, de gaz, de télécommunications et, plus généralement, toutes les consommations directement liées à son occupation des locaux et à son activité.

Il acquittera également les contributions, taxes et redevances dont il est personnellement redevable au titre de son activité.

L'Occupant supportera, au prorata des m² loués, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qu'il remboursera au Propriétaire sur le loyer appelé en décembre.

Article 7 : Etat des lieux

L'occupant ayant occupé les locaux en vertu du précédent contrat d'occupation, les parties conviennent qu'il n'est pas établi d'état des lieux d'entrée à l'occasion de la présente convention.

L'occupant déclare connaître parfaitement les locaux et les accepter dans leur état actuel, sans pouvoir formuler ultérieurement aucune réclamation à ce titre.

À l'expiration de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'occupant devra restituer les locaux dans un état conforme à celui dans lequel ils se trouvent lors de la prise d'effet de la présente convention, compte tenu de l'usure normale résultant d'un usage conforme à leur destination.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties lors de la restitution des locaux.

Article 8 : Entretien et réparations

L'Occupant assurera à ses frais l'entretien courant et les réparations locatives des locaux et équipements mis à sa disposition.

Il veillera notamment au maintien des locaux en bon état de propreté et d'entretien.

Il informera sans délai le Propriétaire de toute dégradation, sinistre, anomalie ou désordre affectant les locaux.

Article 9 : Travaux et aménagement

Tous travaux ou aménagements réalisés par l'Occupant dans les locaux devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit de la Commune.

Les travaux autorisés seront réalisés sous la responsabilité et aux frais de l'Occupant.

Article 10 : Jouissance des locaux

L'Occupant s'engage à occuper les locaux paisiblement et conformément à leur destination.

Il devra veiller à ne causer aucun trouble ou nuisance au voisinage.

Il répondra des dommages causés aux locaux ou aux tiers du fait de son activité, de ses salariés, bénévoles, adhérents, fournisseurs ou de toute personne intervenant pour son compte.

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité.

Article 11 : Assurances

L'Occupant est responsable des dommages causés aux personnes, aux biens ou aux locaux du fait de son activité ou de son occupation.

Il garantit le Propriétaire contre les conséquences pécuniaires des dommages dont il serait responsable.

Le Propriétaire ne pourra être tenu responsable des dommages causés aux biens appartenant à l'Occupant.

L'occupant est tenu de souscrire, pendant toute la durée de la présente convention une assurance couvrant notamment :

- sa responsabilité civile en qualité d'occupant des locaux ;
- les dommages causés aux locaux du fait de son occupation ou de son activité ;
- les dommages pouvant être causés aux biens, mobiliers, matériels, équipements et marchandises lui appartenant ou dont il a la garde ;
- sa responsabilité à l'égard des tiers, notamment des salariés, bénévoles, adhérents, clients, visiteurs et usagers accueillis dans les locaux ;
- les éventuels recours des voisins et des tiers consécutifs à un sinistre dont l'occupant serait responsable.

L'occupant demeure seul responsable de la souscription et du maintien de ces garanties ainsi que du paiement des primes correspondantes.

Il devra remettre au Propriétaire, à la date de prise d'effet de la présente convention, puis à chaque renouvellement, une attestation d'assurance justifiant de la souscription et du maintien des garanties précitées.

Article 12 : Cession et mise à disposition

La présente convention est conclue intuitu personae au profit de l'Occupant.

Elle ne pourra être cédée, transférée ou mise à disposition d'un tiers sans l'accord préalable et écrit du Propriétaire.

Toute sous-occupation, sous-location ou mise à disposition, totale ou partielle, des locaux à un tiers est interdite sans l'autorisation préalable et écrite du Propriétaire.

Article 13 : Accès aux locaux par le Propriétaire

Le Propriétaire pourra accéder aux locaux, après en avoir informé l'Occupant, afin :

- de vérifier leur état ;
- de procéder ou faire procéder aux travaux relevant de sa responsabilité ;
- de vérifier le respect des stipulations de la présente convention ;

Article 14 : Résiliation

En cas de manquement grave ou répété de l'Occupant à l'une de ses obligations contractuelles, notamment en cas de défaut de paiement de la redevance, de défaut d'assurance, d'utilisation non conforme à leur destination, le Propriétaire mettra en demeure l'Occupant de remédier au manquement constaté.

À défaut de régularisation dans un délai d'un mois suivant la réception de la mise en demeure, le Propriétaire pourra résilier la présente convention.

Fait à Sainte-Sigolène, en deux exemplaires originaux,

Le 11 Septembre 2026

Pour le PRENEUR

Nom/Prénom : *MONIER Hélène*
Fonction : *Co-Présidente*

Cachet et signature

ASSOCIATION EMMAÜS 43

307, Rue de Rebeyrotte
43000 LE PUY EN VELAY
Tél : 04 71 05 63 24
Siret : 328 061 106 00048

Pour le BAILLEUR

Nom/Prénom : **Didier ROUCHOUSE**
Fonction : Maire

Cachet et signature

