

Convention de mise à disposition à titre précaire, révocable et payant, au profit de l'association nautique Fontainebleau-Avon Aviron, d'un studio situé à la base nautique de la Magdeleine à Samois sur Seine, jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.

Entre les soussignés :

La Communauté de d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sise 44 rue du Château à Fontainebleau (77300),

représentée par Monsieur Pascal GOUHOURY, Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, dûment habilité en vertu de la délibération n° 2020-134 du conseil communautaire en date du 9 juillet 2020 autorisant le Président, pour la durée de son mandat, à prendre toutes décisions concernant la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans et par décision N°2022-059**bis**,

Ci-après dénommée le Propriétaire,

D'une part,

Et

L'Association Nautique Fontainebleau-Avon Aviron dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Fontainebleau (77300) et dont l'adresse postale est 1bis quai des Plâtreries à Samois sur Seine (77920)

représentée par son Président, Monsieur Hubert TURQUET,

Ci-après dénommée le locataire,

D'autre part,

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

L'objet de ce contrat est la mise à disposition à l'association Nautique Fontainebleau-Avon Aviron, du studio situé à la base nautique de la Magdeleine.

Aux termes d'une convention de mise à disposition des installations sportives de la Magdeleine conclue le 1^{er} janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2024 inclus, la communauté de d'agglomération, propriétaire de la base nautique de la Magdeleine, a autorisé l'association Nautique Fontainebleau-Avon Aviron à utiliser gracieusement les installations sportives de la base nautique.

Le studio situé au stade Nautique de la Magdeleine ne fait pas partie des équipements sportifs mis à dispositions et fait l'objet d'une mise à disposition particulière auprès de l'association dans les conditions fixées dans le présent contrat.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20221118-2022-059bis-AR
Date de réception préfecture : 18/11/2022

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 - Objet du contrat

Le propriétaire consent au locataire qui l'accepte, un contrat de mise disposition du studio dépendant de l'immeuble de la base nautique de la Magdeleine sis 1bis quai des Plâtreries – 77920 SAMOIS-SUR-SEINE.

Article 2 – Désignation

Le studio, objet du présent contrat, est situé à l'étage de l'immeuble de la base nautique de la Magdeleine sis 1 quai des Plâtreries – 77920 SAMOIS-SUR-SEINE et comprend :

- une chambre,
- une cuisine/séjour,
- une salle d'eau,
- un wc.

Le chauffage est produit par une chaudière au gaz centralisée. Aucun chauffe-eau spécifique n'est rattaché au studio.

Le locataire déclare avoir une parfaite connaissance des locaux, pour les avoir visités.

Article 3 – Durée

Le présent contrat est conclu pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 décembre 2024 inclus.

Article 4 - Destination des lieux

Le locataire est autorisé à utiliser les lieux loués à usage exclusif d'habitation.

Article 5 - Etat des lieux

Le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de la signature du contrat.

Dans les dix jours suivant la signature du contrat, les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux.

A défaut, le locataire sera réputé avoir reçu les lieux en bon état. Néanmoins, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 6 - Diagnostics

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux, objet des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

AMIANTE

Sans objet.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique des lieux occupés devra être communiqué au locataire à sa demande.

Article 7 – Travaux d'aménagement, d'entretien / de réparation du studio, effectués par le locataire

Les travaux d'aménagement du studio (mise en place du mobilier notamment) sont réalisés par le locataire.

Le locataire est tenu d'effectuer toutes réparations et travaux d'entretien de toute nature afin de restituer les locaux en bon état à l'expiration du contrat de location. Il doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc...

Il doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux occupés, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc..., ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

Le locataire est également responsable des réparations qui seraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge, soit de dégradations résultant de son propre fait.

Le propriétaire a la charge des grosses réparations.

Article 8 - Travaux et réparations effectués par le Propriétaire

Le propriétaire peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations, sans que le locataire puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution du loyer.

Dès qu'il en a connaissance, le locataire doit aviser le propriétaire de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 9 - Conditions générales d'utilisation

Le locataire est obligé :

- 1) de payer le loyer à échéance ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- 2) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.
- 3) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du propriétaire sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- 4) d'informer immédiatement le propriétaire ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant l'occupant.
- 5) en cas de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- 6) de respecter le règlement de l'immeuble.
- 7) de renoncer à tous recours contre le propriétaire en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.
- 8) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

Le propriétaire est obligé :

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20221118-2022-059bis-AR
Date de réception préfecture : 18/11/2022

- 1) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).
- 2) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.
- 3) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- 4) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

Article 10 - Destruction des lieux

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du propriétaire, le présent contrat sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent contrat pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties mais sans préjudice, pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre le locataire si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 11 - Assurances

Le locataire s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.), soit du fait des préposés du locataire, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions. Faute de se faire à la remise des clés, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du contrat, passé le délai d'un mois suivant un commandement demeuré infructueux

Le locataire devra fournir au propriétaire, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au propriétaire.

Le locataire devra déclarer immédiatement au propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au locataire par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du propriétaire, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Article 12 - Indemnité d'occupation précaire – Contrepartie financière

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant un loyer de 350€ ttc par mois toutes charges comprises.

Article 13 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat de mise à disposition sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'un mois. Le locataire déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

Article 14 - Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au propriétaire.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du contrat, il sera dû par le locataire jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20221118-2022-059bis-AR
Date de réception préfecture : 18/11/2022

Article 15 - Fin de l'occupation

A la fin de l'occupation, quelle qu'en soit la cause, le locataire devra quitter les locaux en laissant en l'état, tous les aménagements effectués par lui-même et par le propriétaire et en restituant les clés, à la date d'effet soit de la fin du contrat, soit de la résiliation anticipée.

Dans le cas où le locataire refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de grande instance de Melun et serait redevable d'une indemnité fixée à 50 euros par jour de retard.

Article 16 - Frais

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du locataire qui s'y oblige.

Article 17 - Attribution de compétence

Le Tribunal de grande instance de Melun est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de la notification de tous actes, le locataire fait élection de domicile dans les locaux et le propriétaire à son domicile.

Fait à FONTAINEBLEAU

En 2 exemplaires originaux.

Le

 <p>Pour la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau Président, Pascal GOUHOURY</p>	<p>Pour l'Association ANFA Aviron, Le Président, Hubert TURQUET</p>
---	---

Monsieur Hubert TURQUET, agissant en qualité de Président de l'association ANFA Aviron », atteste qu'il lui a été remis, à titre de notification, un exemplaire de la présente convention et de la décision N°2022-059 du 14 novembre 2022
le.....
Signature :

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20221118-2022-059bis-AR
Date de réception préfecture : 18/11/2022

