

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC **Maison d'Assistant.e.s Maternel.e.s**

La présente convention est conclue entre les soussignés :

D'une part,

La Commune de St-Jean-St-Nicolas, sis 2 place de la Mairie 05260 ST-JEAN-ST-NICOLAS, représentée par son Maire, Rodolphe PAPET. désignée ci-après « le Bailleur »

Et, d'autre part,

XXXXX ; désigné ci-après « le Preneur »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur concède un droit à occupation temporaire du domaine public à titre précaire et révocable, conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Désignation et destination des locaux

Le local dont la jouissance est consentie au Preneur est situé 4 Place de la Mairie 05260 ST-JEAN-ST-NICOLAS. L'ensemble des locaux mis à disposition sont aménagés de façon à assurer des conditions satisfaisantes de fonctionnement (chauffage, aération, éclairage)

Le bâtiment, d'une surface habitable d'environ 85 m² comprend :

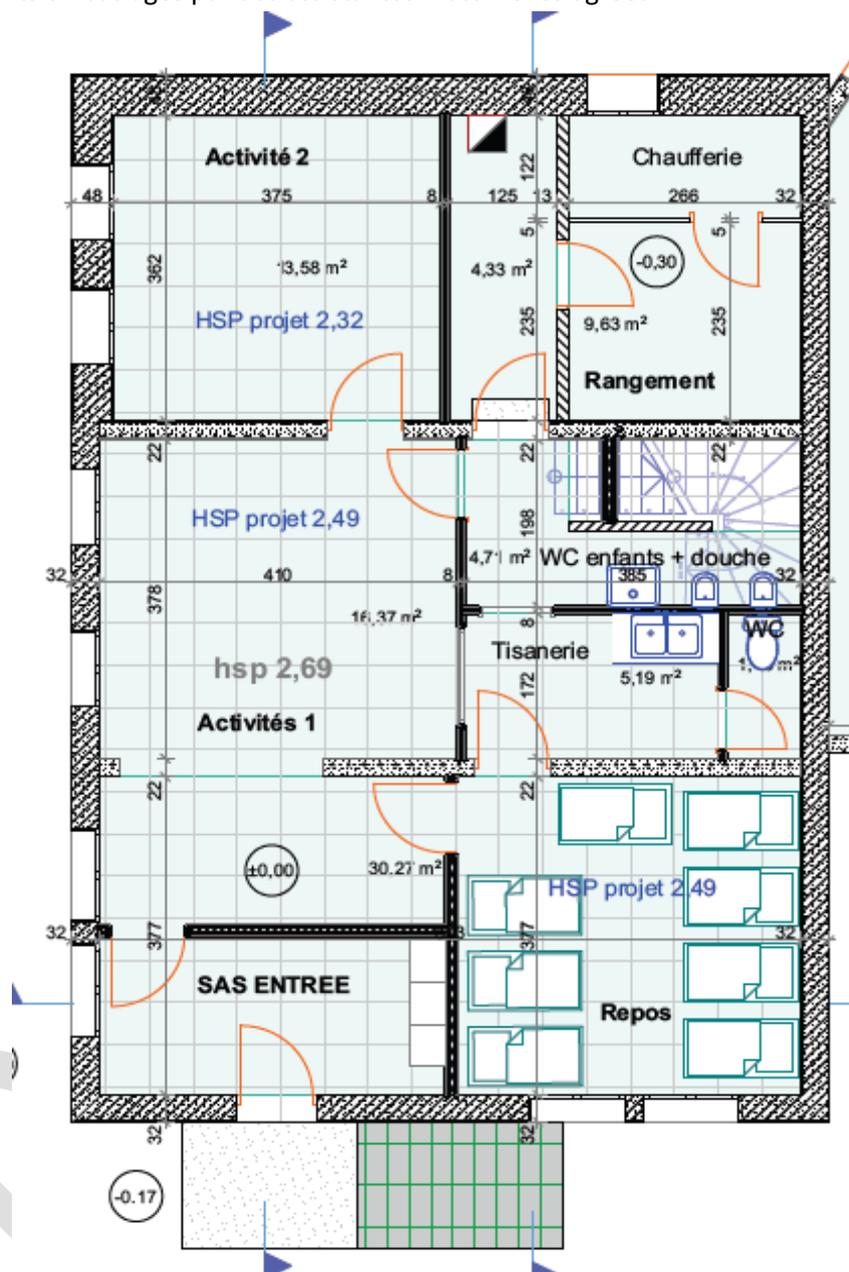
- Un sas d'entrée équipé de douze porte-manteaux et casiers
- Deux salles d'activité
- Une salle de repos
- Une tisanerie
- Un toilette adulte
- Un sanitaire enfants équipé de deux WC et une douche
- Une salle de rangement

L'intérieur donne sur une cour clôturée (l'ouverture d'une porte permettant l'accès direct au jardin sera réalisés au printemps 2026).

La MAM est mise à disposition sans aucun équipement mobilier à l'exception des casiers des enfants situés dans l'espace d'accueil et de l'aménagement intérieur des placards créés.

Tous les autres éléments mobiliers et équipements seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur et le Preneur se sont entendus sur le fait que le local, ci-avant désigné, sera destiné pour l'accueil d'enfants en bas âges par des assistantes maternelles agréées.



Le local est situé au rez de chaussé d'un bâtiment comptant trois niveaux. Les étages constituent un seul logement, loué à l'année.

Le Preneur déclare parfaitement connaître la MAM pour l'avoir visitée et examinée en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation et déclare l'accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances.

Article 2 : Durée de la convention d'occupation

La présente convention est conclue à compter du 3 novembre 2025

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de trois années, renouvelable deux fois par tacite reconduction pour une durée maximale de 9 ans.

La convention commence à courir le 3 novembre 2025 et se termine au terme de la durée susvisée. Toutefois le Bailleur comme le Preneur pourront mettre fin à la présente à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance.

En cas de cession d'activité, le Preneur aura la possibilité de mettre fin à la présente par lettre recommandée motivée au moins 6 mois avant la date anniversaire de la présente.

A défaut de paiement à échéance du loyer et des charges ou en cas de non-respect des clauses du présent contrat, et quinze jours après sommation de payer les sommes dues, y compris les frais, par lettre recommandée avec accusé de réception, le contrat sera résilié de plein droit.

Article 3 : Destination

Les lieux mis à disposition sont destinés à l'ouverture d'une Maison d'Assistantes Maternelles accueillant 8 enfants.

Le Preneur s'oblige également à les utiliser à cette seule fin conformément à l'ensemble des prescriptions réglementaires en vigueur.

Article 4 : Montant de la redevance

La jouissance du local décrit à l'article 2 de cette présente convention donne lieu à une redevance d'un montant de 400,00€/ mois

Cette redevance sera payée mensuellement le 8 du mois en cours. Cette redevance n'inclue pas l'électricité, l'eau, le chauffage et les ordures ménagères qui restent à la charge de l'occupant qui doit souscrire les contrats à son nom.

Un dépôt de garantie de 400 € sera demandé à l'entrée dans les lieux.

Cette redevance sera prélevée directement sur le compte de l'association dont les coordonnées bancaires sont les suivantes :

XXX

Article 5 : Indexation de la redevance

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) (Identifiant INSEE 001617112) publié par l'I.N.S.E.E.

Il sera automatiquement ajusté par périodes triennales (soit au 1^{er} novembre 2028 et 2031) sur la base la formule suivante

$R_r = R_i * (I_r / I_i)$ où :

R_i = Redevance initiale

R_r = Redevance révisée

I_i = Indice ILAT de référence de début du contrat (3^{ème} trimestre 2025)

I_r = Indice ILAT du 3^{ème} trimestre de l'année de révision de la redevance

Article 6 : Conditions générales relatives à la convention d'occupation temporaire

L'occupation du local, ci-avant décrit, est concédée aux conditions suivantes :

- L'Occupant s'engage à restituer les lieux à l'arrivée du terme de la présente convention dans l'état dans lequel ils étaient à son entrée ;
- L'Occupant s'engage à occuper les lieux conformément aux dispositions relatives à la convention d'occupation temporaire. À ce titre, notamment, aucune propriété commerciale et, *de facto*, aucun droit au renouvellement, ne lui sont accordés ;
- L'Occupant s'engage à entretenir les lieux (intérieur et extérieur du bâtiment dans l'espace clôturé). Par ailleurs, il s'engage à prévenir le Bailleur de toute grosse réparation nécessaire ;
- L'Occupant est tenu au paiement de la redevance fixée à l'article 4 de la présente convention ;
- L'Occupant s'engage à souscrire une assurance contre les risques locatifs et notamment en cas d'incendie ;
- L'Occupant s'engage à occuper personnellement les lieux faisant l'objet de la présente convention. En effet, le droit d'occupation qui lui est consenti est incessible.
- L'Occupant n'a pas le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre
- L'Occupant s'engage à demander l'accord de la commune pour toute transformation des locaux

Article 6 : Règlement des différends

La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différent à une instance juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le tribunal administratif de Marseille.

Article 7 : Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- L'arrêté municipal XX autorisant l'ouverture d'un établissement recevant du public – Maison d'assistantes Maternelles
- Un état des lieux un inventaire et un état détaillé du mobilier (établis lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat) ¹

A St-Jean-St-Nicolas, le xxxx

Le bailleur
La Commune de St-Jean-St-Nicolas
Le Maire
Rodolphe PAPET

Le locataire
XXX

¹ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.