
DÉCISION N° 062.03.2023

OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE D'UN LOGEMENT- GROUPE SCOLAIRE CHARCOT, 1 RUE DU STADE A OSNY

Le MAIRE D'OSNY,

VU le code général des collectivités territoriales notamment l'article L.2122-22,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU la délibération du Conseil Municipal n°065.05.2020 du 26 mai 2020, portant délégation d'une partie de ses attributions au maire conformément à l'article L.2122-22 du C.G.C.T,

VU la délibération du Conseil Municipal n°2005.95 du 24 juin 2005 fixant le montant des loyers des logements communaux,

VU le projet de convention de mise à disposition à titre précaire et révocable annexé,

CONSIDÉRANT la vacance d'un logement de type F4, situé dans l'école CHARCOT, 1 rue du Stade à Osny,

DÉCIDE :

Article 1 :

De mettre à disposition à titre précaire et révocable, de Madame ELLUL Olivia et de Monsieur NATER Benjamin, agents communaux, le logement de type F4, 1 rue du Stade à Osny.

La mise à disposition est consentie pour une durée d'un an à compter du 18 mars 2023 et sera renouvelable selon les modalités prévues à la convention.

Article 2 :

La redevance mensuelle est fixée à 430€ hors charges et sera révisable au 1^{er} janvier de chaque année, automatiquement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) (indice de base : 4^{ème} trimestre 2022 = 137.26) conformément aux modalités prévues par la convention.

Les occupants verseront un dépôt de garantie égal à un mois de redevance soit 430 €, restituable selon les modalités prévues au contrat.

Article 3 :

Cette décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification, en cas d'acte individuel, ou de sa publicité, et de sa transmission au représentant de l'état.

Fait à OSNY, le 17 MARS 2023



Jean-Michel LEVESQUE



CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC SCOLAIRE

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La **Commune d'OSNY**, représentée par Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, Maire d'OSNY, agissant en qualité et pour le compte de la Commune par délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2020, et décision municipale du.....

Ci-après dénommée « la VILLE »,

D'une part,

ET

ELLUL Olivia et NATER Benjamin, agents communaux,

Ci-après dénommé « LES OCCUPANTS »,

D'autre part,

PREAMBULE :

La présente convention d'occupation précaire est consentie sur un logement situé dans le domaine public communal affecté à l'usage scolaire.

Ce logement est mis à disposition à titre précaire et révocable, son statut ne relevant ni de celui des logements de fonction des instituteurs ni de celui de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 réglementant les baux d'habitation.

L'occupant entend ne jamais se prévaloir de ces deux statuts et reconnaît et accepte le caractère exorbitant du droit commun du présent contrat administratif.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : objet

La VILLE met à disposition, à titre précaire et révocable, LES OCCUPANTS, un appartement situé dans le groupe scolaire Charcot, 1 rue du Stade, à savoir :

Désignation :

Un appartement situé au 1er étage, de type F4, d'une surface de 74 m².

Comprenant une cuisine, une salle à manger, 3 chambres, salle de bains, WC, chauffage individuel électrique.

Eau chaude ballon individuel, eau froide sur compteur.

CHARGES ET CONDITIONS

Article 2 : Destination

Les lieux loués sont destinés à l'habitation.

Article 3 : Etat des lieux

Les lieux sont en bon état tel qu'il ressort de l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement avec la VILLE. Ils devront être restitués dans le même état à l'issue des présentes ; toute dégradation ne résultant pas de l'usure normale des lieux pourra faire l'objet d'une retenue à due concurrence sur le dépôt de garantie.

Article 4 : Occupation –Jouissance :

LES OCCUPANTS habiteront les lieux personnellement avec sa famille.

Ils ne pourront ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux ;

Ils ne pourront céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente mise à disposition ;

Ils devront jouir des lieux mis à disposition en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants et à la bonne tenue du groupe scolaire, et tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des redevances et charges et de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

Article 5 : Entretien - Travaux – Réparations :

LES OCCUPANTS prendront les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ;

Ils devront les entretenir, pendant toute la durée de la mise à disposition, et les rendre, en fin de convention, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait des personnes à son service ;

Ils ne pourront faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit de la VILLE, et sous la surveillance des services techniques de la VILLE,

Ils devront laisser, à la fin de convention, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'ils auront fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que la VILLE ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais des OCCUPANTS,

Ils devront laisser la VILLE visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble, ils s'engagent à prévenir immédiatement la VILLE de toutes dégradations qu'ils constateraient dans les lieux mis à disposition, entraînant des réparations à la charge de la VILLE. Au cas où ils manqueraient à cette obligation, ils ne pourraient réclamer aucune indemnité à la charge de la VILLE en raison de ces dégradations et seraient responsables envers elle de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle ils l'ont constatée.

LES OCCUPANTS sont tenus de prendre à leur charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant aux locataires telles que définies dans le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (cf. annexe 3).

Article 6 : Responsabilité et Recours

LES OCCUPANTS devront 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 VILLE. Ils remettront à la ville une attestation d'assurance avant son entrée dans les lieux.

Ils devront déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la VILLE, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Ils ne pourront exercer aucun recours contre la VILLE en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont ils pourraient être victimes dans les lieux loués et devront faire leur affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Article 7 : Réglementation générale

LES OCCUPANTS devront 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 la VILLE ne soit point inquiétée ni recherchée à ce sujet.

LES OCCUPANTS devront veiller à ce que son mode de vie n'ait pas pour effet de créer des conditions d'occupation contraires à la salubrité de l'immeuble, à la sécurité et à la tranquillité des autres occupants.

Ils devront se conformer rigoureusement aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble et aux consignes de la VILLE régissant la sécurité de l'immeuble.

Ils ne devront pas entreposer ou accumuler d'objets ou substances diverses susceptibles de créer un risque d'accident, d'incendie ou d'explosion, tant dans les locaux mis à disposition, leurs annexes que les parties communes de l'immeuble.

LES OCCUPANTS ne peuvent détenir de chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article R 211-1 du Code Rural et dont la liste est fixée par l'arrêté du 27 avril 1999.

Ils ne peuvent détenir d'animaux familiers que dans la mesure où ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble ou ne créent de troubles de jouissance aux voisins.

Cette clause est considérée comme substantielle par la VILLE en raison de la situation de l'immeuble loué dans un groupe scolaire ou un établissement public recevant du public. Sa violation peut constituer une cause de résiliation du présent contrat.

Ils ne pourront rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Ils ne devront déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

L'entretien des parties communes est à la charge des OCCUPANTS.

ils devront donner accès, dans les lieux mis à disposition, aux services techniques de la VILLE, aux architectes ou entrepreneurs mandatés par la VILLE, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En cas d'existence ou d'installations d'antennes de radio-télévision collectives, ils devront se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

Article 8 : Durée / Résiliation

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée d'un an à compter du 1er avril 2023 et se poursuivra par tacite reconduction d'année en année, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant l'expiration de chaque période annuelle.

Compte tenu de l'appartenance des lieux au domaine public scolaire, la VILLE pourra résilier les présentes à tout moment sans aucun motif moyennant un préavis de 2 mois délivré par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 9 : Redevance

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de 430 euros à la date du 1^{er} avril 2023. Le paiement sera effectué après virement du salaire et après émission d'un titre de recette. Le premier paiement aura lieu 30 avril 2023.

Le montant de la redevance sera réévalué chaque année au 1^{er} janvier, automatiquement, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL), Indice de base 4^{ème} trimestre 2022 = 137.26 : Indice de révision = dernier indice publié par INSEE.

Au cas où l'indice servant à la révision viendrait à être changé par les pouvoirs publics, il sera retenu pour la révision le nouvel indice fixé par la nouvelle réglementation.

Article 10 : Charges

En plus de la redevance principale, les parties conviennent que LES OCCUPANTS devront acquitter les charges et prestations mises à sa charge par la loi, le décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables, par l'usage des lieux.

Le paiement des charges, prestations et fournitures s'effectuera par acompte mensuel égal au douzième du montant des charges prévisionnelles et sera régularisé une fois par an au moment de l'établissement des comptes.

Le paiement sera effectué par paiement auprès du Trésor Public après émission d'un titre de recette par La VILLE.

La taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères est payable par tous les agents auprès du Receveur après émission d'un titre de recettes par la VILLE.

En outre, il est expressément prévu que les abonnements non collectifs (EDF et eau) relatifs aux fluides seront mis au nom des OCCUPANTS qui devront en supporter les frais et devront régler directement les dépenses y afférentes.

Article 11 : Dépôt de garantie – Remise des lieux

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 430 € correspondant à un mois de loyer. Il n'est pas révisable ni productif d'intérêt. Il sera restitué aux locataires dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés par LES OCCUPANTS, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues à la VILLE, notamment au titre des réparations locatives et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue aux lieu et place des OCCUPANTS.

Article 12 : Clause résolutoire

Il est expressément convenu que la présente convention d'occupation précaire est résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée d'un mois :

- En cas de non-paiement de la redevance
- En cas de non-exécution d'une des clauses ou conditions stipulées.

De même, la présente convention sera résiliée en cas de démolition du bâtiment public, de son affectation à un autre service public communal, conformément aux modalités de l'article 8 précité.

Article 13 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

La VILLE : en l'hôtel de Ville

Les LOCATAIRES : dans les lieux loués

Fait à OSNY, le 17 MARS 2023, en 2 exemplaires originaux

LES OCCUPANTS *

Madame ELLUL Olivia et

Monsieur NATER Benjamin

P/ LA VILLE, *



Jean-Michel LEVESQUE

* : signature précédée de la mention « lu et approuvé »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230317-062032023-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/03/2023

Affichage : 17/03/2023