



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté – Egalité – Fraternité
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE
VILLE DE CHENNEVIERES-SUR-MARNE

DECISION MUNICIPALE

OBJET : Bail - convention d'occupation précaire de la parcelle AT 60 sise 32 rue de la République

Le Maire de Chennevières-sur-Marne,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2122-22,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 5 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au Maire,

VU la décision municipale n°2022/035 du 26 avril 2022 relative à la préemption de la parcelle AT 60,

CONSIDERANT la nécessité d'accorder un délai complémentaire aux occupants de la parcelle AT 60 sise 32, rue de la République à Chennevières-sur-Marne, suite à la préemption par la commune,

DECIDE

ARTICLE 1 : Approuve les termes de la convention d'occupation précaire du bien situé sur la parcelle AT 60 sise 32 rue de la République à Chennevières-sur-Marne accordée à Monsieur et Madame Franck-Michel BOUCHAUD.

ARTICLE 2 : Dit que la convention d'occupation précaire est conclue pour une durée expirant le 31 août 2023 et non renouvelable.

ARTICLE 3 : Dit que le montant de la redevance dû par les occupants est fixé à cinq cents euros (500,00€) hors charges et sera payée le 1^{er} de chaque mois à compter du 1^{er} novembre 2022.

ARTICLE 4 : Charge la Directrice Générale des Services de l'exécution de la présente convention.

La présente décision sera inscrite au registre des décisions municipales et portée à la connaissance du Conseil Municipal lors de sa prochaine réunion conformément aux dispositions de la Loi.

Certifié Exécutoire par le Maire
Compte tenu de la réception en Préfecture
le 6 octobre 2022

Fait à Chennevières-sur-Marne,
le 5 octobre 2022.

Le Maire,

Jean-Pierre BARNAUD




Jean-Pierre BARNAUD

Maire

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE-LES SOUSSIGNE

La **Commune de CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Val-de-Marne, dont l'adresse est à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430), 14 avenue du Maréchal Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 219 400 199.

Représentée par

Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Maire de la Commune

Nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 5 Juillet 2020 devenue définitive.

Et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu

D'une part

Ci-après plus amplement dénommée LE BAILLEUR

- "L'OCCUPANT" -

Monsieur Franck-Michel **BOUCHAUD**, commercial, et Madame Amandine Marie-Pierre **HUBLET**, styliste, demeurant ensemble à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) 32 rue de la République.

Monsieur est né à LES LILAS (93260) le 27 décembre 1973,

Madame est née à MELLE (79500) le 28 août 1979.

Mariés à la mairie de PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 4 novembre 2020 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Marc HELLEGOUARCH, notaire à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010), le 9 octobre 2006.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

D'autre part

Ci-après plus amplement nommés L'OCCUPANT

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : Caractère précaire de la convention

Le Bailleur et l'Occupant déclarent que le caractère précaire de la présente convention est objectif et justifié par les motifs suivants : **Délai accordé à l'Occupant suite à la préemption par la commune du bien objet des présentes afin de lui permettre de se reloger.**

En vertu de cette présente convention, le Bailleur consent à l'Occupant la jouissance des locaux décrits ci-après afin d'y habiter

Aux termes des présentes, le Bailleur et l'Occupant reconnaissent que la présente convention est établie de bonne foi conformément aux articles 1709 et suivants du Code civil.

La présente convention **déroge le champ d'application du statut des baux d'habitation**, professionnels et commerciaux pour voir s'appliquer les réglementations dans le cadre du contrat de louage général.

Article 2 : Désignation et destination des locaux

Le local dont la jouissance est consentie à l'Occupant est situé à CHENNEVIERES SUR MARNE 94430 32 Rue de la République,

Un PAVILLON d'habitation élevé partie sur cave et partie sur terre-plein comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger, une cuisine et arrière-cuisine, une chambre, un water-closet,
- À l'étage : deux chambres et une salle d'eau.
- Au-dessus : grenier.

À l'extérieur : cour et jardin attenant.

- *Puit mitoyen avec la maison voisine située au 34 Rue de la République.*
- *Cuve à fuel se trouve enterrée sur le devant de la maison.*

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	60	32 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 14 a 18 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

D'une superficie habitable de 120 mètres carrés environ

Le Bailleur et l'Occupant se sont entendus sur le fait que le local, ci-avant désigné, sera destiné à usage d'habitation.

Article 3 : Durée de la convention d'occupation précaire

La présente convention est conclue pour une durée expirant **le 31 août 2023 et non renouvelable**

Le locataire aura un mois de préavis pour signifier son départ.

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 symbolique de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) hors charges**

Cette redevance sera payée d'avance le 1er de chaque mois au siège du bailleur

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du bailleur notifiée à l'occupant un mois avant l'échéance.

Le paiement du premier terme aura lieu lors de la remise des clés à l'OCCUPANT prorata temporis.

Le premier terme complet sera réglé pour la première fois le 1er novembre 2022

Le bailleur souhaite **un dépôt de garantie d'un mois** à régler à la signature du présent bail.

Article 5 : Conditions générales relatives à la convention d'occupation précaire

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 ;

Il s'engage à remettre immédiatement, à son départ, les clefs des locaux au bailleur et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

L'Occupant s'engage à occuper les lieux conformément aux dispositions relatives à la convention d'occupation précaire.

L'Occupant s'engage à entretenir les lieux. 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 se chargera de souscrire tous abonnements à l'eau, l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;

Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation de tous abonnements et contrats de location qu'il aurait pu souscrire.

L'occupant réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet ;

L'occupant devra signaler au bailleur toute anomalie ou arrêt qu'il constaterait sur les compteurs, le cas échéant ; si ces derniers se trouvaient arrêtés, la consommation serait évaluée par comparaison avec celle de la même période de l'année précédente.

L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux ou les desservant, est à la charge du preneur.

L'Occupant s'engage à souscrire une assurance contre les risques locatifs auprès d'une compagnie notoirement solvable, et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs, le recours des voisins sa responsabilité civile, garanties habituellement définies par les compagnies sous le vocable " Police Multirisque Habitation ".

Il devra justifier de cette assurance lors de la remise des clés ainsi que de l'acquit de la prime.

Enfin, il devra également faire assurer son mobilier.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter le bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

L'Occupant s'engage à occuper personnellement les lieux faisant l'objet de la présente convention par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge.

En effet, le droit d'occupation qui lui est consenti est incessible.

Le bailleur pourra visiter le bien loué ou le faire visiter par toute personne dûment mandatée par lui, pour la surveillance, l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, ainsi que pour établir tous diagnostics et devis, à charge de prévenir l'occupant au moins quarante-huit heures à l'avance, et à tout moment en cas d'urgence.

L'occupant devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux nécessaires au maintien en état à l'entretien normal du bien objet des présentes entrant dans ses obligations, le tout quelle que soit la durée desdits travaux.

Article 6 : Règlement des différends

La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties (le Bailleur et l'Occupant) devront faire connaître le litige auprès des juridictions compétentes.

Article 7 : Clause résolutoire

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par l'occupant au titre de la redevance ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer rester sans effet, ou de non-respect de la destination des locaux, ou de dégradations volontaires ou par négligence constatées, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Et l'occupant devra restituer les lieux.

Article 8 Diagnostics

Le Bailleur a remis à l'occupant ce jour, un état portant sur l'amiante établi par la société SIGMA-GMC dont le siège est à FRESNES (94260) 35 rue de Montjean, le 27 janvier 2010, ce que ce dernier reconnaît.

Ledit diagnostic ayant été réalisé avant le 1er avril 2013 est aujourd'hui périmé

Les parties déclarent être parfaitement informées des conséquences de l'absence d'un diagnostic portant sur la présence d'amiante établi selon la législation actuellement en vigueur et vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

L'OCCUPANT déclare parfaitement connaître le bien objet des présentes pour l'avoir occupé depuis le 13 juillet 2010 et dispense le **Bailleur** de fournir les diagnostics électriques et le DPE.

Article 9 Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Article 10 Domicile

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Article 11 : Frais

Les frais de l'état des lieux dressé par Huissier, le cas échéant, seront supportés par le bailleur et l'occupant chacun pour moitié, les autres frais seront supportés par l'occupant qui s'y oblige.

En outre, tous les frais éventuels de poursuites, ainsi que les frais et honoraires d'encaissements réclames par les notaires, huissiers, avocats, avoués et autres, charges du recouvrement des loyers et charges impayés, pour aboutir à ces règlements, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront à la charge de l'occupant qui s'oblige à les régler si nécessaire.

Fait à

Le

En deux exemplaires

Jean-Pierre BARNAUD

M. BOUCHAUD

Maire de la Ville de Chennevières-sur-Marne

Mme HUBLET