

DÉCISION DU MAIRE N° 2023-25
CONTRAT D'OCCUPATION PRÉCAIRE
Habitation sise 19 place de l'Eglise à Cordemais

Le Maire de la Commune de Cordemais,

VU les articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération n°2020-27 du 25 Mai 2020 donnant délégation au Maire, notamment en matière de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

DÉCIDE :

Article 1 : de conclure un contrat d'occupation précaire d'une habitation sise 19, place de l'Eglise à Cordemais (44360) avec xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ;

Article 2 : le contrat d'occupation précaire est consenti pour une durée de 6 mois entiers et consécutifs, à compter du 16/08/2023, qui prendra fin le 15/02/2024 et ce, pour un loyer mensuel de 549,64 € ;

Article 3 : en application de l'article L 2122.-23 alinéa 3 du Code Général des Collectivités Territoriales, compte-rendu de la présente décision sera donné lors de la prochaine réunion du Conseil municipal ;

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée dans les formes réglementaires et dont il sera rendu compte lors d'une prochaine séance du Conseil municipal.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Maire,
Daniel GUILLÉ

Acte rendu exécutoire
Après transmission en préfecture
Le :

Et affichage
Le :
Le Maire de la commune de Cordemais
Daniel GUILLÉ





Convention d'occupation précaire

1. CONDITIONS PARTICULIERES

1.1 Bailleur

La Mairie de Cordemais, représentée par M. Daniel GUILLE en sa qualité de Maire, demeurant à Cordemais (44360), Avenue des Quatre Vents, en vertu de la délibération n°2020-24 et de la décision n° 2023-25.

Propriétaire de l'immeuble ou divers lots dépendant de l'immeuble sis à Cordemais (44360), 19 place de l'Eglise.

1.2 L'occupant précaire

Monsieur RAVILLY Ludovic né le 31/07/1976

Nationalité : Française

Situation familiale : Marié

Domicile à la date de conclusion du contrat : 55 rue de la Loire 44360 CORDEMAIS

Madame RAVILLY Christelle née le 22/01/1978

Nationalité : Française

Situation familiale : Mariée

Domicile à la date de conclusion du contrat : 55 rue de la Loire 44360 CORDEMAIS

1.3 Conventions préliminaires

Il est précisé ici :

- qu'en cas de pluralité d'occupants précaires, il y aura solidarité entre eux dans le paiement de l'indemnité d'occupation ainsi que dans l'exécution des charges et conditions stipulées à leur encontre dans le présent acte ;
- que les dénominations « le propriétaire » et « l'occupant précaire » s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation totale ou partielle de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant expressément stipulée et acceptée.

2. Objet du contrat

Occupation précaire

Avec une volonté commune de déroger aux dispositions du statut des baux d'habitation tel que régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et vu la définition que l'article L. 145-5-1 du Code de commerce donne à la convention d'occupation précaire, « le propriétaire » consent, par ces présentes, à mettre à la disposition de « l'occupant précaire » les lieux sous-désignés à titre d'occupation précaire. L'occupant précaire déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation aux règles d'ordre public des baux d'habitation, soit le caractère d'urgence de mise à l'abri de madame et ses enfants.

2.1 Désignation

19 place de l'Eglise 44360 CORDEMAIS

Ils comprennent :

Une habitation d'une superficie de 91 m²

Composé de : Au rez-de-chaussée : un salon-séjour avec un poêle à bois, une cuisine aménagée et équipée (four plaques, hotte et lave-vaisselle), une lingerie et WC avec lave-mains.

Au 1^{er} étage : un pallier mezzanine, une salle d'eau et une chambre avec penderie.

Au 2^{ème} étage : un dégagement avec placard, une chambre et une salle de bain.

Un jardinet à l'arrière et une dépendance en bois.

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et, sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, l'occupant précaire déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

2.2 Destination

Les locaux sus-désignés ne pourront servir à l'occupant précaire que pour y résider à titre d'habitation, principale ou secondaire.

2.3 Durée du contrat

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 6 mois entiers et consécutifs qui commenceront à courir le 16/08/2023 pour se terminer le 15/02/2024. Le propriétaire pourra toutefois donner congé avant cette date, et en respectant un délai de préavis de 1 mois s'il justifie que l'événement justifiant la fin de l'occupation précaire survient plus tôt.

En raison du caractère dérogatoire affectant le présent contrat, de par la volonté commune du propriétaire et de l'occupant précaire, il y aura obligation formelle pour l'occupant de quitter les lieux loués et de les rendre au propriétaire libre de toute occupation dans un délai de préavis de 1 mois à compter de la date à laquelle le premier aura reçu notification du second de sa décision de résilier le bail.

L'occupant précaire s'engage à ne pas se maintenir dans les lieux sous quelque motif que ce soit. En conséquence, il reconnaît expressément qu'il ne pourra d'aucune manière se prévaloir du statut des baux d'habitation issu de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

2.4 Indemnité d'occupation précaire

La mise à disposition des lieux est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation précaire de 549,64 euros par mois, toutes charges comprises. Cette indemnité sera payée entre le 10 et le 15 du mois suivant, et pour la première fois le 16/08/2023.

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme d'indemnité, son montant sera majoré de plein droit de dix pour cent pour couvrir le propriétaire des frais exposés pour obtenir le recouvrement du terme impayé, en ce non compris les frais taxables, et sous réserve de tous dommages et intérêts complémentaires.

2.5 Charges et conditions

Les parties sont libres de prévoir et d'organiser comme elles le souhaitent les conditions auxquelles l'occupant est soumis durant la durée du contrat ; au regard de la modicité de l'indemnité d'occupation, l'occupant précaire, qui déclare avoir visité les lieux avant la conclusion du contrat, s'oblige généralement à se charger seul de l'entretien et des réparations qui pourraient être utiles.

Le présent contrat est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes que l'occupant précaire s'oblige à exécuter, à savoir :

- 1) entretenir les lieux occupés et les rendre en bon état de réparations. Il s'engage par ailleurs à laisser le propriétaire effectuer dans l'immeuble tous travaux et réparations que ce dernier souhaiterait réaliser, sans pouvoir demander une quelconque indemnité ni diminution de l'indemnité d'occupation précaire, ce alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces travaux et réparations dureraient plus de vingt et un jours ;
- 2) ne faire aucun changement de distribution de peinture, aucun percement de mur, ni aucune démolition sans le consentement préalable et écrit du propriétaire. Il ne sera dû par ce dernier aucune indemnité en raison des embellissements et améliorations que l'occupant précaire aurait choisi de réaliser ;
- 3) ne faire aucune réclamation contre le propriétaire pour cause d'humidité ou de dégâts des eaux ;
- 4) ne rendre en aucun cas le propriétaire responsable en cas de vol ou d'incendie dans les lieux occupés ;
- 5) veiller à prendre lui-même connaissance du fonctionnement de tous les services et appareils des lieux occupés. Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels à la fin de la présente convention. Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver par leur usage ;
- 6) s'assurer contre les risques d'occupation et le recours des voisins. La mise à disposition des locaux ne s'effectuera qu'après présentation d'un certificat d'assurance.

2.6 Dépôt de garantie

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur ou à son mandataire, la somme de : 549,64 € (cinq cent quarante-neuf euros et soixante-quatre centimes) égal à un mois de loyer.

Cette somme sera restituée, sans intérêt, au locataire en fin de bail et au plus tard dans un délai de :

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée
- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée

Après remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Le locataire devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le bailleur pourrait être tenu en ses lieux et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements concessionnaires (électricité, gaz, téléphone...), exécution des réparations locatives et remise des clefs.

2.7 Clauses diverses

2.7.1 Clause résolutoire

Cette clause n'étant réellement utile que si la convention est conclue pour une durée déterminée.

À défaut de paiement intégral d'une seule quittance d'indemnité d'occupation précaire (y compris les charges) à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent engagement, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et si bon semble au propriétaire, et l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, l'indemnité d'occupation précaire ne pourra être considérée comme réglée qu'après encaissement nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au propriétaire dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

L'occupant précaire paiera les frais des présentes et des taxes.

2.7.2 Cession du droit d'occupation

L'occupant précaire ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit d'occuper les lieux, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de la présente clause, et même de résiliation immédiate du présent bail et de tous dommages-intérêts, si bon semble au propriétaire.

2.7.3 Révision de l'indemnité d'occupation précaire

En raison de la non-soumission de la convention d'occupation précaire aux dispositions issues de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, les parties ont toute liberté pour organiser cette révision, suivant les conditions et modalités de leur choix. Une telle stipulation peut toutefois paraître superflue en raison de la précarité de l'occupation et de la modicité de l'indemnité.

2.7.4. Pièces annexes

- Liste du mobilier

Rayés nuls : mots / lignes chiffres

Cet acte a été fait et signé en autant d'exemplaires originaux que de parties, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

A Cordemais, le 16/08/2023

Le BAILLEUR ou son mandataire

Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »



Monsieur le Maire,
Daniel GILLÉ

Le(s) LOCATAIRE(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention
manuscrite « lu et approuvé »

du et approuvé

[Handwritten signatures]

La CAUTION

Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un
exemplaire du présent bail pour lequel je me
porte caution par acte séparé et annexé »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20230817-2023DC25-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/08/2023

Affichage : 18/05/2023