



**CONSEIL MUNICIPAL DU 28 JUIN 2023
EXTRAIT DE REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2023/29

QUESTION N°5

**OBJET : ADMINISTRATION GENERALE / CONTRAT CADRE D'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE**

**L'An Deux Mille Vingt Trois
Le Vingt-huit Juin
A vingt heures trente minutes**

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 22 juin 2023, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel VALLADE - Claude CAUET - Chantal CLAUD - Jean-Claude CHEVRIER
Adélaïde DA PAULA - Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY - Fahed HADJI
Isabelle CHOCHON-LAMBERT - Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN - Pascal KLINGLER
Jocelyne BINET - Josiane THOMAS - Louis VINCENT - Maria GUYON
Florence DOUILLON Nadine MEUNIER - Eric COUDERCHON - Fabien CUVILLIER
Amélie SANDRIN - Eric NOIRET - Annie METAY - Eric BOSC - Mathilde MISLIN
Christophe BATAIS

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Seddik HADDOUYAT a donné procuration à Claude CAUET
Frédéric CLAUD a donné procuration à Chantal CLAUD
Patrick MURCIA a donné procuration à Eric BOSC

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ :

Denis HOFFMANN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Fahed HADJI

Michel VALLADE, le Maire, ouvre la séance à 18 heures 30 minutes.

**Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de présents : 26
Nombre de pouvoirs : 3
Nombre de votants : 28**

N°D2023_29 – ADMINISTRATION GENERALE / Contrat cadre d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable inhérent à la location de logements communaux

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que la Commune est propriétaire de 7 logements situés dans le périmètre du groupe scolaire Marie Curie sis 46 et 50 rue Victor Hugo,

Considérant que les logements de par leur localisation appartiennent au domaine public,

Considérant la nécessité d'établir un contrat cadre d'occupation du domaine public à titre précaire afin de poursuivre la mise à disposition à titre onéreux desdits logements ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité,

- ✓ **APPROUVER** le contrat cadre d'occupation du domaine public à titre précaire permettant la location des logements situés dans le périmètre d'écoles publiques.
- ✓ **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer lesdits contrats ainsi que tout document inhérent.

**AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 28 JUIN 2023**

Transmis en Préfecture le : 03/07/2023

Publié(e) le : 03/07/2023

Exécutoire le : 03/07/2023

LE MAIRE



MICHEL VALLADE



Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2023.29 du 28/06/2023
LE MAIRE,



Ju



COMMUNE DE PIERRELAYE (VAL D'OISE)

Lieu XX

Contrat d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable

Du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx

Logement type FX
X étage

Madame/Monsieur Prénom NOM

PREAMBULE

Considérant que la Commune de Pierrelaye est propriétaire d'un logement de type FX situé au sein de XX, qu'elle a choisi de mettre à disposition à titre onéreux, de Madame/Monsieur (Prénom) (NOM),

Les parties conviennent d'un contrat d'occupation du domaine public précaire et révocable, pour une période d'un an.

Le montant de la redevance a été fixée par délibération n°2023_XX du Conseil Municipal en date du 28 juin 2023.

A Pierrelaye, le XX/XX/XXXX

Pour la Commune,
Michel VALLADE,
Maire en exercice

Le/la Locataire,
Madame/Monsieur (Prénom) (NOM),

CONTRAT D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC A TITRE PRECAIRE

Entre les soussignés :

D'une part,

La Commune de Pierrelaye, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel VALLADE, dûment autorisé aux fins de la présente en vertu de la délibération n°XX du Conseil Municipal en date du XX

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

Et d'autre part,

Madame/Monsieur (Prénom) (NOM), née le XX/XX/XXXX, à XX,

Ci-après dénommé(e) « **Le/la Locataire** »

Il a été convenu et accepté ce qui suit :

La Commune de Pierrelaye met à disposition à titre onéreux à Madame/Monsieur (Prénom) (NOM), qui accepte les lieux ci-après désignés (voir plan annexé) à usage exclusif d'habitation personnelle :

- Un appartement de type XX, sis XX rue XX – XX – 95480 PIERRELAYE.
- Ce logement est agrémenté des dépendances suivantes : XX, XX
- Electricité et gaz : contrats individuels
- Chauffage et eau collectifs.

Le/la Locataire déclarant connaître les lieux pour les avoirs visités et reconnaissant l'existence des éléments ci-après énumérés :

LOCAUX	SUPERFICIES EN M ²
Cuisine	
Séjour	
Chambre 1	
Chambre 2	
Salle de bain	
Toilettes	
Hall + couloir	
TOTAL	

Ce logement est considéré comme pris en bon état de réparations et d'entretien, sauf stipulations contraires expressément consignées dans l'état des lieux d'entrée qu'il appartient au/à la Locataire de dresser contradictoirement avec un agent des Services techniques lors de l'entrée dans les lieux (remise des clefs).

Article 1 : Durée et conditions particulières

Le présent contrat porte sur l'occupation d'un bien appartenant au domaine public.

L'autorisation est donc consentie à titre précaire et révocable au bénéfice du/de la Locataire qui ne peut, en aucun cas, revendiquer le bénéfice des dispositions de la Loi n°89-462 en date du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.

Le contrat est conclu pour une durée de 1 an, à compter du XX/XX/XXXX et prendra fin le XX/XX/XXXX.

Les locaux mis à disposition sont nus.

Si le Locataire est agent communal et qu'il quitte, pendant cette période, le poste qu'il occupe à la Commune pour quelque raison que ce soit, le contrat sera résilié de plein droit.

Article 2 : Renouvellement du contrat

Le présent contrat sera renouvelé annuellement, au maximum X fois, par tacite reconduction.

Article 3 : Résiliation

Le présent contrat est un contrat administratif.

Il peut prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au co-contractant.

Aussi, pour tout motif d'intérêt général laissé à la libre appréciation de Monsieur le Maire, la Commune se réserve le droit de résilier unilatéralement dans un délai de 2 mois à compter de la notification au/à la Locataire, d'un préavis adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le/la Locataire ne peut invoquer aucun droit au maintien dans les lieux, ni réclamer aucune indemnité du fait de la résiliation du contrat.

Le/la Locataire qui entend user de son droit de résilier le présent contrat par anticipation ou de celui de refuser son renouvellement est tenu(e) de notifier de le à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 3 mois.

Article 4 : Redevance d'occupation

La présente location est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle d'occupation de XX €, payable mensuellement.

Le règlement s'effectuera à réception du titre exécutoire de recettes.

Article 5 : Révision du loyer

La révision du loyer s'effectuera chaque année selon le dernier indice IRL trimestriel publié à la date anniversaire du présent contrat.

A l'initiation du contrat, l'indice de référence est XXX, correspondant au X trimestre 20XX.

Article 6 : Charges

Outre la redevance d'occupation, le/la Locataire devra rembourser au bailleur, sur justification, les charges inhérentes aux dépenses en eau. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que la redevance. La régularisation aura lieu dans le 1^{er} trimestre de l'année suivante (N+1).

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à XX €.

Article 7 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au/à la Locataire. Il en sera de même de la restitution de celles-ci. A défaut, et sans mise en demeure préalable, cet état sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Les frais inhérents seront alors pris en charge par moitié entre les deux parties.

Un exemplaire de l'état des lieux entrant est joint au présent contrat qui est remis à chaque partie.

Article 8 : Dépôt de garantie – Caution

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le/la Locataire versera avant son entrée en jouissance des locaux, de la somme de XXX€, représentant un mois de redevance.

Ce dépôt, non productif d'intérêt, est indépendant des redevances et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire dans un délai maximum de 2 mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au Bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire. En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer la redevance et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie. Cette caution sera restituée sous réserve de l'état des lieux de sortie.

Article 9 : Conditions générales

Le/la Locataire s'engage à :

- 1- Occuper personnellement les lieux (co-contractant, conjoint(e) et enfants), le bénéfice des droits résultants du présent contrat étant incessible. Il s'interdit de mettre les locaux à disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit
- 2- Payer la redevance d'occupation et les charges aux termes convenus
- 3- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat
- 4- Ne pas jeter des débris ou mégots par les fenêtres, le local se situant dans l'enceinte d'une école
- 5- La détention d'animaux domestiques est autorisée à condition que ceux-ci ne causent ni dégât à l'immeuble ni troubles de voisinage. La détention d'un chien dit « dangereux » (arrêté du 27/12/1999 modifié par ordonnance du 18/09/2000) est autorisée sous réserve pouvoir produire sur demande les documents légaux indispensables à cette détention ; et de tenir celui-ci en laisse et muselé lors de ses déplacements dans les parties communes et la cour de l'école. Tout autre catégorie de chien doit être tenu en laisse lors de ses déplacements dans les parties communes et la cour de l'école. La cour de l'école ne peut en aucun cas être utilisée comme aire de jeu et lieu de défécation canine.
- 6- Stationner 1 véhicule lui appartenant sur le parking privatif strictement réservé à cet effet, à l'exclusion des caravanes et camping-car pour lesquels il devra prévoir un hivernage. Il est interdit de stationner des véhicules sous les préaux et dans les cours de l'école. De même, le stationnement prolongé d'un véhicule accidenté et/ou hors d'usage est interdit (véhicule « ventouse »). Le stationnement d'un véhicule de taille supérieur à une voiture doit faire l'objet d'un accord préalable de la Commune. Ce type de véhicule ne pourra être stationné que de 17h30 à 8h.
- 7- S'acquitter des charges fiscales liées à son occupation des lieux
- 8- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de son occupation dont il/elle a la jouissance exclusive, à moins qu'il/elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par vétusté, cas de force majeure, par faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il/elle n'a pas introduit dans le logement
- 9- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des menues réparations ainsi que de l'ensemble des réparations locatives, prévues par l'article 1754 du Code Civil auquel les parties entendent se référer même si le présent contrat ne constitue en aucun cas un bail
- 10- Laisser exécuter les travaux d'entretien et d'amélioration des parties communes ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués
- 11- Ne réaliser aucun changement de destination, ni aucune modification des locaux sans l'accord écrit du Bailleur, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un professionnel de son choix, dont les honoraires (en cas de supervision externes aux services communaux) seront pris en charge financièrement par le/la locataire. En cas de non-respect de cette condition, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état des lieux au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le/la Locataire ne puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement la sécurité des locaux, le Bailleur pourra exiger, aux frais du/de la Locataire, la remise immédiate des lieux en l'état aux frais du/de la Locataire
- 12- Le Bailleur ne garantit pas le/la Locataire et par conséquent décline toute responsabilité en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux

- 13- S'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, recours des voisins, dégâts des eaux, explosions de gaz ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année auprès du Bailleur (Direction de l'Administration Générale)
- 14- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent
- 15- Remettre au Bailleur, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse

Article 10 : Clauses résolutoires

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie de la redevance ou des charges, le contrat sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant des troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée, le contrat sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il ne soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résolution. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

Si, pour une raison quelconque, le titulaire du présent contrat perdait sa qualité d'employé(e) communal(e) dans les services de la Commune de Pierrelaye (démission, licenciement, mutation, départ à la retraite, décès du co-contractant, etc.) le présent contrat serait résilié de plein droit un mois après la perte effective de sa qualité.

En cas de besoin, la résiliation du présent contrat pourra éventuellement être portée à trois mois maximum après la réalisation des conditions explicitées ci-dessus et sous la forme d'un avenant émis par le Bailleur.

Article 11 : Pièces annexes

Sont annexés à l'exemplaire remis au Locataire qui reconnaît les avoir reçus :

- Un plan des locaux mis à disposition
- Un état des lieux entrant effectué avant remise des clefs

Article 12 : Avenant

Le présent contrat de mise à disposition pourra faire l'objet d'avenant à tout moment au regard de l'évolution de la réglementation en la matière ou des décisions municipales.

Article 13 : Litige

Les parties attribuent compétence spéciale et exclusive, pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution des stipulations du présent contrat, tant en demande qu'en défense, au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 boulevard de l'Hautil, BP 30322 – 95027 CERGY-PONTOISE ; mais seulement après épuisement des voies amiables (conciliation, arbitrage, etc.).

Article 13 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, le Locataire fait élection de domicile dans les locaux mis à sa disposition et le bailleur en sa demeure

Fait en deux exemplaires sur six pages
A Pierrelaye, le XX/XX/XXXX

Pour la Commune,
Michel VALLADE,
Maire en exercice

Le/la Locataire,
Madame/Monsieur (Prénom) (NOM),
(« Lu et approuvé » manuscrits)