



Not en ligne le:
05 JUL. 2022

Service Urbanisme/ Foncier
RC

Certifié exécutoire,
compte tenu de la transmission
en Préfecture

Le.....05 JUL. 2022.....
de la publication
Le.....05 JUL. 2022.....

N° 22-203

**DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES ARTICLES
L 2122.22 ET L 2122.23 DU CODE GÉNÉRAL DES
COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

Objet : Signature d'un renouvellement d'une convention d'occupation précaire et temporaire entre la commune de Choisy-le-Roi et Mme TEBBAL Nadia,

Le Maire de Choisy-le-Roi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L 2122.22 et L 2122.23,

Vu la délibération n° 21.020 en date 10 février 2021 déléguant au Maire les attributions prévues aux articles L 2122.22 et L 2122.23 sus-visés,

Vu l'arrêté n° 20 1286 du 21 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Monsieur ID ELOUALI Ali, 1er Adjoint au Maire,

Vu la convention de portage foncier sur le secteur du Lugo signée entre l'EPFIF et la ville le 1er septembre 2009 et modifiée par avenant le 28 novembre 2011,

Vu la convention d'occupation précaire entre l'EPFIF et la ville de Choisy-le-Roi signée le 12 août 2010,

Vu la convention d'occupation précaire et temporaire établie entre la commune de Choisy-le-Roi le 1er août 2021 se terminant le 1^{er} février 2022,

Vu la convention d'occupation précaire et temporaire établie entre la commune de Choisy-le-Roi et Mme TEBBAL Nadia,

D É C I D E

Article 1 : De signer avec Mme Tebbal un renouvellement de la convention d'occupation précaire et temporaire pour un pavillon situé au 8 voie des Roses à Choisy-le-Roi (94600) pour une durée de un an,

Article 2 : L'occupation des locaux se fera sous les mêmes conditions d'occupation mentionnées dans la convention, moyennant une redevance mensuelle de 800 € TTC/ mois.

Article 3 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Trésorier principal d'Orly sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et Monsieur le Trésorier principal d'Orly.

Article 4 : La présente décision sera communiquée au Conseil Municipal lors de la prochaine séance et publiée au recueil des actes administratifs.

Article 5 : La présente convention peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa notification et/ou de sa publication. Le tribunal administratif de Melun peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Fait en Mairie à Choisy-le-Roi, le 04 JUL. 2022

Le Maire,

Tonino PANETTA
Maire de Choisy-le-Roi

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignées :

La commune de CHOISY-LE-ROI, ayant son siège en l'Hôtel de Ville, place Gabriel Péri à CHOISY-LE-ROI (94600), prise en la personne de son Maire, domicilié en cette qualité en ledit Hôtel de Ville et dûment habilité aux fins des présentes par la délibération du Conseil Municipal n° 19-020 en date du 10 février 2021 déléguant au Maire les attributions prévues aux articles L 2122-22 et L 2122-23 du CGCT.

Ci-après dénommée la « commune » ou le « propriétaire »

D'une part

Et :

MME NADIA TEBBAL, domiciliée 8 voie des Roses, 94600 Choisy-le-Roi,

Ci-après dénommé(e) l'OCCUPANT,

D'autre part

EXPOSE PREALABLE:

Le bien immobilier faisant l'objet de la présente convention d'occupation précaire appartient à l'EPFIF qui les a acquis dans le cadre de la mission d'intervention foncière confiée par la commune de CHOISY-LE-ROI.

Il est situé 8 voie des Roses à Choisy-le-Roi (Val de Marne) et se trouve dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine-Amont, laquelle envisage une opération de requalification urbaine combinant activités, logements et équipements publics.

La mission de l'EPFIF est d'en réaliser la maîtrise foncière, le portage et la démolition, de sorte qu'il puisse ultérieurement être cédé à la collectivité, à l'Etablissement Public d'Aménagement ORSA en charge de l'OIN, ou à un opérateur désigné par la Ville de CHOISY-LE-ROI ou par l'EPA.

L'EPFIF a pour objectifs d'acquérir et de libérer les locaux, au besoin par la voie d'évictions commerciales. Les locaux acquis libres n'ont pas vocation à être réoccupés, en tant qu'ils sont destinés à la démolition.

Toutefois, à titre exceptionnel, suivant la taille et la situation des lieux, et en fonction des modalités des travaux de requalification du foncier devant être réalisés sur le site, il peut être examiné les conditions d'une occupation temporaire pour des locaux ou des terrains libres, afin de répondre à une demande circonstanciée.

C'est dans ce cadre que l'EPFIF et la Commune de CHOISY-LE-ROI ont signé une convention d'occupation précaire, la Commune ayant manifesté son intérêt pour mettre à disposition temporairement et provisoirement les lieux à Madame Nadia TEBBAL.

La mise à disposition de l'EPFIF à la Commune est effectuée en vertu des dispositions de l'article L221-2 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières (...) ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive ».

En conséquence, il est convenu entre la Commune et Mme Nadia TEBBAL une convention d'occupation précaire aux conditions ci-dessous étant précisé qu'en raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, ce contrat ne constitue ni un bail commercial au sens des articles L 145-1 et suivant du code de commerce ni un bail dérogatoire conclu pour une durée au plus égale à deux ans au sens de l'article L 145-5 du même code.

La présente mise à disposition est consentie temporairement dans l'attente de la concrétisation du projet urbain de l'Opération d'Intérêt national. Le terme de cette convention dépendra ainsi des besoins fonctionnels de la commune et de l'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine Amont dans le cadre de ce projet.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention

Par les présentes, le PROPRIETAIRE concède à titre précaire et temporaire à l'OCCUPANT, la jouissance des locaux ci-après désigné à l'article 2.

Les parties déclarent que, de par leur volonté commune, la présente convention ne constitue pas un contrat de bail mais une simple convention d'occupation précaire et temporaire.

L'OCCUPANT reconnaît expressément et accepte irrévocablement le fait qu'en raison de la précarité exposée précédemment, il ne pourra revendiquer en aucun cas le bénéfice des dispositions du statut des baux d'habitation tel qu'il résulte de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, l'OCCUPANT ne saurait avoir droit à aucun renouvellement ni indemnité en cas de congé.

En outre, à l'expiration de la présente convention telle que fixée à l'article 3 ci-dessous, l'OCCUPANT ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien sur le bien objet de la présente convention.

Compte tenu de ce qui précède, l'OCCUPANT renonce expressément et irrévocablement à toute réclamation, action, procédure de quelque nature que ce soit en vue de revendiquer tout maintien dans le local tel qu'il est ci-après défini, droit à renouvellement ou indemnité d'éviction sur le fondement de la présente convention.

Article 2 - Désignation du bien objet de la présente convention

Le PROPRIETAIRE concède à titre précaire et temporaire à l'OCCUPANT qui accepte, la jouissance

D'un pavillon d'environ 108 m² situé 8 voie des Roses à Choisy-le-Roi (94600), et implanté sur le terrain d'assiette dépendant de la parcelle cadastrée D74 pour une contenance totale de 1105 m² ci-après désigné le : « **LOCAL** », sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, l'OCCUPANT déclarant avoir une parfaite connaissance dudit LOCAL pour l'avoir vu et visité préalablement au présentes.

Article 3 - Durée

La présente convention est consentie et acceptée **à titre précaire et temporaire** pour une durée de un an, prenant effet le 1^{er} août 2022 et se terminant en conséquence le 31 juillet 2023.

A cette dernière date, la présente convention prendra fin automatiquement sans notification ni congé.

Par ailleurs, la convention se terminera automatiquement par anticipation à la date de réalisation de l'événement justifiant la précarité, défini par les parties comme étant une notification faisant état d'un avancement concret de la procédure opérationnel (dossier de création, plans-projet, schéma d'aménagement opérationnel) et justifiant de la

nécessité du départ des occupants ; relatif à la réalisation du projet d'aménagement ci-dessus visé.

En tout état de cause, il est convenu que chacune des parties aura la faculté de mettre fin à la convention à tout moment, moyennant un congé donné à l'autre partie par acte extrajudiciaire et ce, en respectant un délai de préavis de trois mois.

Il est précisé que ledit congé n'aura pas à être motivé.

Il est rappelé ici que, de par la commune intention des parties, la présente convention n'est en aucune façon soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Article 4 - Destination du LOCAL

Le LOCAL objet des présentes pourra servir de lieu d'habitation pour l'OCCUPANT, à l'exclusion de toute activité, profession, industrie ou toute autre utilisation du LOCAL.

Article 5 - Etat des lieux d'entrée – Etat du LOCAL à la prise d'effet de la convention d'occupation précaire et temporaire

L'OCCUPANT prendra le LOCAL dans l'état où il se trouve au moment de l'entrée en jouissance.

L'OCCUPANT déclare bien connaître le LOCAL pour l'avoir préalablement visité.

Il ne pourra exiger du PROPRIETAIRE aucune remise en état, adaptation, réparation et travaux du LOCAL.

En conséquence, l'OCCUPANT renonce à exercer tout recours contre le PROPRIETAIRE pour toute cause résultant de l'état du LOCAL et s'engage à réaliser à ses frais toutes remises en état, adaptation du LOCAL ou réparations et travaux nécessités par son état.

Lors de la mise à disposition du LOCAL à l'OCCUPANT, il sera dressé un état dudit LOCAL, établi contradictoirement entre les parties.

En cas de difficultés rencontrées lors de l'établissement de l'état du LOCAL, le PROPRIETAIRE pourra désigner, à ses frais, tel huissier de justice qui lui plaira afin de procéder audit état, lequel sera opposable au PROPRIETAIRE et à l'OCCUPANT

A défaut d'établissement d'un tel état, le LOCAL sera présumé avoir été remis en parfait état.

Article 6 - Charges et Conditions

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le PROPRIETAIRE au moins 48 heures à l'avance.

Le PROPRIETAIRE pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable de l'OCCUPANT, faire visiter le LOCAL à l'expiration de la présente convention ou en cas de résiliation, pendant la période précédant la date prévue pour le départ de l'OCCUPANT. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de dix à douze heures et de quatorze à dix huit heures.

Article 7 - Contributions, charges et obligations diverses

L'OCCUPANT acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, et d'une manière générale, tous les impôts (hors impôt foncier), contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti en sa qualité d'OCCUPANT du LOCAL objet des présentes.

Il devra justifier de leur paiement au PROPRIETAIRE à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

L'OCCUPANT devra également se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur et futurs ainsi qu'à toute injonction des administrations, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, la sécurité, la protection de l'environnement le tout de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché, concernant le LOCAL.

En conséquence, l'OCCUPANT devra déférer, en ce qui concerne les points visés ci-dessus à toute loi, réglementation, recommandation, prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, en cours de convention, des autorités compétentes (Inspection du Travail, Commission Hygiène et sécurité et, d'une manière générale de toutes Administrations) concernant le LOCAL.

L'OCCUPANT paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

Article 8 - Assurances

8.1. Assurances souscrites par le PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir le LOCAL lui appartenant ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Cette assurance couvrira notamment lesdits biens contre les événements suivants :

- incendie, explosions, foudre
- dommages électriques
- tempêtes, grêle et neige sur les toitures
- fumées, émanations de produits toxiques
- chutes d'appareils de navigation aérienne et ondes de choc
- dégâts des eaux, gel

6.1. Entretien et réparations

L'OCCUPANT tiendra le LOCAL objet des présentes en bon état d'entretien, toutes les réparations liées à l'occupation du LOCAL ou travaux d'adaptation, d'aménagement, et les frais de nettoyage étant à sa charge.

6.2. Travaux

L'OCCUPANT s'engage à n'effectuer aucun travaux, aménagement, changement distribution, percement de mur, aucune démolition et plus généralement aucune modification sans l'accord exprès, préalable et écrit du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT devra faire exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux et en respectant le projet d'aménagement approuvé par le PROPRIETAIRE et sous le contrôle de l'architecte ou du technicien désigné par ce dernier dont les frais et honoraires resteront à la charge de l'OCCUPANT.

L'OCCUPANT s'engage à supporter toutes les conséquences de tous ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité du LOCAL et à indemniser le PROPRIETAIRE de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

6. 3. Remise en état par l'OCCUPANT en fin de jouissance

Tous embellissements, améliorations, réparations, cloisonnements, équipements, travaux quelconques (y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et les travaux réalisés en exécution de dispositions législatives ou réglementaires) effectués par l'OCCUPANT dans le LOCAL accèderont, de plein droit et sans formalité, au PROPRIETAIRE en fin de jouissance, sans indemnité d'aucune sorte.

Lors de la remise du LOCAL par l'OCCUPANT au PROPRIETAIRE en fin de jouissance, il sera dressé un état dudit LOCAL, établi contradictoirement entre les parties.

6.4. Occupation - Jouissance

L'OCCUPANT devra jouir du LOCAL en bon père de famille selon la destination prévue aux présentes.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

6.5. Cession - Sous-location

L'OCCUPANT ne pourra céder ou sous-louer, partiellement ou totalement, son droit à la présente convention.

6.6. Visite du LOCAL

Pendant la durée de la présente convention, l'OCCUPANT devra laisser le PROPRIETAIRE, ses représentants ou architectes pénétrer dans le LOCAL et le visiter toutes les fois que cela

L'OCCUPANT s'oblige à payer en sus, les charges d'eau et d'électricité relatives à sa consommation.

Article 11 - Indexation

En raison du caractère précaire de la présente convention, les parties écartent toute indexation de la redevance dont le montant est fixé ci-dessus.

Article 12 - Sanction - Clause résolutoire

Toute somme due en vertu de la présente convention et non payée à l'échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal en vigueur lors de celle-ci.

Cet intérêt sera dû sans qu'une mise en demeure soit préalablement nécessaire, l'OCCUPANT se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

A défaut de paiement intégral de toute somme due en vertu de la présente convention à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent engagement par l'OCCUPANT et un mois après une lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé.

Article 13 - Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relatifs aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Fait à Choisy-le-Roi

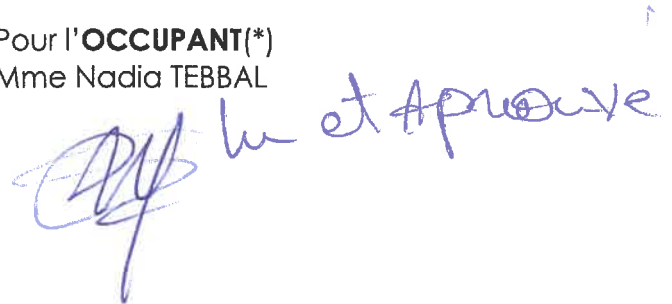
Le **04 JUIL. 2022**

En quatre exemplaires originaux

Pour le **PROPRIETAIRE** (*)
Le Maire,

 Tonino PANETTA
Maire de Choisy-le-Roi

Pour l'**OCCUPANT** (*)
Mme Nadia TEBBAL

 lu et approuvé

(*) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "lu et approuvé".

- actes de vandalisme, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage
- vol et détériorations immobilières
- catastrophes naturelles

Il fera également garantir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile de propriétaire du LOCAL.

8.2. Assurances souscrites par l'OCCUPANT

L'OCCUPANT sera tenu de contracter, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices assurances pour garantir le LOCAL contre les mêmes événements.

L'OCCUPANT fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers ainsi que les recours de voisins et des tiers.

L'OCCUPANT devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la convention et justifier du paiement des primes à toute réquisition du PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANT devra transmettre annuellement une attestation d'assurance au propriétaire.

8.3. Renonciations à recours

Le PROPRIETAIRE renonce à tous recours contre l'OCCUPANT et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre l'OCCUPANT et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, l'OCCUPANT renonce à tous recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le PROPRIETAIRE et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

Article 9 - Règlements de police

L'OCCUPANT devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les occupants réguliers sont et pourront être tenus.

Article 10 - Redevance et charges

10.1. Montant

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 800 euros Toutes Taxes Comprises (TV A 20%) et toutes charges comprises.

10.2. Termes

L'OCCUPANT s'oblige à payer ladite redevance au TRESOR PUBLIC par chèque, mensuellement.