

CONVENTION D'OCCUPATION

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 2111-1 et suivants, et L. 2122-1 et suivants,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du conseil municipal de Givors en date du 12 janvier 2022 donnant délégation de pouvoirs au maire,

VU la décision municipale numéro 4277 en date du **XXXXXXXX** autorisant le maire à signer,

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La ville de Givors, représentée par monsieur le maire, agissant en vertu de la délibération du 12 janvier 2022 précitée,

Ci-après dénommée la « ville de Givors », ou « le propriétaire », d'une part,

Et

Monsieur Mohamed Khenchouche

Ci-après dénommé « le locataire » ou « le preneur » ou « l'occupant », d'autre part,

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper, à titre précaire et révocable, les lieux définis à l'article 2.

ARTICLE 1 BIS : DOMANIALITE PUBLIQUE

La présente convention est conclue dans le cadre de la réglementation relative aux autorisations d'occupation temporaire du domaine public non constitutives de droits réels.

En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions de toute autre réglementation susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

ARTICLE 2 : MISE A DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés :

*Appartement réf. 1069 de type 4 de 65 m² sis l'école Elsa Triolet – 9 rue Gabriel Péri à Givors
(2 chambres, 1 séjour, 1 salle à manger, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 WC, 1 hall)*

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que l'usage exclusif d'habitation personnelle.

La ville de Givors pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera dressé par la ville de Givors et l'occupant.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra évacuer les lieux occupés, et remettre les lieux en l'état initial, à ses frais.

Le preneur s'engage à laisser, à la fin de la convention, les embellissements ainsi que tous les agencements, aménagements, et installations qui ne pourraient être enlevés sans dégradation, et ce sans indemnités.

Suite à l'état des lieux de sortie, l'occupant rendra les clefs des lieux mis à disposition au propriétaire après avoir préalablement nettoyé et vidé de tous meubles les lieux.

A défaut, la ville de Givors utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la ville de Givors se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 5 : TRAVAUX ET ENTRETIEN

L'exécution des travaux rendus nécessaires pour l'occupation des lieux est à la charge de l'occupant et sous sa responsabilité.

L'occupant devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

De même, l'occupant devra maintenir les lieux loués en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée des présentes, sous sa seule responsabilité.

En cas de non exécution par l'occupant des obligations visées au présent article, la ville de Givors pourra faire réaliser les réparations nécessaires, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant le délai d'un mois, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous droits et recours de la ville.

En dehors des travaux de maintenance ordinaire, un accord préalable écrit de la ville de Givors devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux lieux loués pendant toute la durée de la convention.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

La présente mise à disposition est conclue aux clauses et conditions suivantes que les parties s'engagent à respecter strictement sous peine de dommages et intérêts, le cas échéant.

Obligations du propriétaire :

Il s'engage :

- à délivrer les lieux en bon état d'usage et de réparation ;
- à faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Obligations de l'occupant :

Il s'engage :

- à payer la redevance ;
- à user paisiblement de la chose mise à disposition suivant la destination qui lui a été donnée par le présent contrat ;
- à maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués ainsi que leurs accessoires et équipements ;

- à répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par faute du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives ;
- à ne pas changer la distribution des lieux mis à disposition, ni faire des travaux ou des transformations dans les locaux et leurs équipements sans l'accord exprès et écrit du propriétaire. Ce dernier peut, si l'occupant a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ de l'occupant ou conserver les transformations effectuées sans que l'occupant puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le propriétaire a la faculté d'exiger aux frais de l'occupant la remise en l'état immédiate lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- à laisser exécuter par le propriétaire les réparations nécessaires à l'entretien normal ;
- à laisser visiter les jours ouvrables (moins de 2h par jour) les locaux mis à disposition, par le propriétaire ou son représentant ou toute personne autorisée par celui-ci.

ARTICLE 7 – CONDITIONS PARTICULIERES D'OCCUPATION

L'occupant s'engage enfin plus particulièrement à :

- ne pas revêtir les murs et plafonds de matériaux formant relief, ou de papiers peints, peintures qui ne seraient pas dans des tons et motifs neutres et discrets ;
- à consulter un technicien bâtiment de la ville préalablement à tous travaux de décoration (et notamment peinture, papiers peints, changements des revêtements muraux et des revêtements de sol) ;
- ne rien fixer aux murs et plafonds par collage ou ruban adhésif ;
- ne pas coller de moquettes ou tapis aiguilleté sur les parquets et carrelages ;
- ne pas percer (pour la pose de chevilles par exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïence, ni les peindre ;
- à remplacer les vitres, verres de ciel vitrés, et verrières cassés ;
- à déboucher et réparer à ses frais les évier, appareils sanitaires, WC y compris leurs siphons. L'usage abusif de détergers est dommageable pour les tuyauteries et entraînera la responsabilité du preneur.
- à procéder à l'aération et la ventilation des lieux loués, ne pas obstruer (même partiellement) les orifices de prise et d'évacuation d'air, les conduits de ventilation, les orifices de ventilation mécanique contrôlée, et nettoyer périodiquement les filtres d'entrée d'air ;
- à prendre à sa charge les réparations locatives relatives notamment aux portes, sonnette, interphone, fenêtres, masticage des vitres, serrures, persiennes, volets, volets roulants, stores, cuvette WC, chasse d'eau, appareils sanitaires, joints autour des évier et baignoires, chauffe eau, évier et leurs robinetteries, plaques chauffantes et fours, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets et carrelages.

ARTICLE 8 : CHARGES – IMPOTS - TAXES

Les charges locatives et les dépenses liées aux consommations énergétiques (et notamment électricité, gaz, eau) liées à l'occupation des lieux sont laissées à charge du locataire. Celui-ci devra en ce sens souscrire ses propres contrats et abonnements auprès des organismes concernés.

La ville de Givors autorise l'occupant à effectuer les branchements correspondants à ses frais exclusifs.

L'occupant s'engage aussi à souscrire un abonnement pour la vérification et l'entretien des appareils individuels de production d'eau chaude et de chauffage, si le bailleur n'a pas souscrit un tel abonnement.

L'occupant acquittera tous impôts et taxes habituellement à la charge des locataires (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc...).

Il s'engage enfin à régler toute taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Chaque année, la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) est répercutée au locataire. Elle concerne l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 9 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

L'occupant s'interdit de céder ou sous-louer les lieux mis à sa disposition, sauf accord exprès de la ville de Givors.

L'occupant ne pourra en aucun cas transférer ce droit d'occupation à un tiers.

En cas de cessation du contrat, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre.

L'occupant s'engage à porter à la connaissance de la ville de Givors dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la ville de Givors.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITE – ASSURANCE

Le locataire s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de son choix, sa responsabilité civile pour l'ensemble des risques locatifs qu'il peut encourir du fait de son occupation, et notamment les risques d'incendie, d'explosions, de dommages électriques, de dégâts des eaux, de vol, de bris de glace, de vandalisme.

L'occupant s'engage à fournir avant le début de la mise à disposition une telle attestation d'assurance, ainsi qu'à chaque date anniversaire ou lors de chaque prise d'un nouveau contrat. Il devra justifier de cette assurance chaque année, et à tout moment sur simple demande du bailleur.

L'occupant devra enfin déclarer au plus tard sous 48 h à l'assureur d'une part, à la ville de Givors d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'occupation des lieux loués.

ARTICLE 11 : DUREE DE LA CONVENTION

Sous réserve des dispositions de l'article 14 « dénonciation et résiliation », la présente convention prend effet à compter du 1^{er} février 2023.

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, reconductible tacitement à l'échéance par une demande expresse du locataire et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 12 : CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions suivantes :

- a) **Loyer** : l'occupant s'engage à régler à la ville de Givors 325 euros par mois hors charges lui incombant, à compter de la réception de l'avis des sommes à recouvrer, émis par le Trésorerie de la ville sise rue Jacques Prévert à Givors.

L'état des dépenses est établi au nom de Monsieur Mohamed Khenchouche.

Ce loyer sera révisé annuellement en date du 1^{er} février en fonction de l'augmentation de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. En cas de baisse de cet indice, la redevance restera la même que l'année précédente. L'augmentation s'appréciera au premier janvier de chaque année, par comparaison de l'indice publié au jour de la révision et de l'indice de l'année précédent ; l'indice de référence étant celui du 4^{ème} trimestre.

- b) **Montant du loyer de référence** : Les loyers sont calculés à hauteur de 5€/m².

ARTICLE 13 – DEPOT DE GARANTIE

L'occupant verse au propriétaire, qui le reconnaît, à la signature des présentes, la somme de 325 euros représentant un mois de loyer principal, affectée expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat. Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du contrat, ni lors du renouvellement éventuel de ce contrat.

Cette somme sera restituée en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clefs, déduction faite de toute somme dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour eux.

ARTICLE 14 : DENONCIATION ET RESILIATION

Compte-tenu du caractère par nature précaire de la présente convention, la ville de Givors se réserve le droit de la résilier à tout moment et ce notamment, pour tout motif d'intérêt général, sous réserve de respecter un délai de préavis raisonnable.

La présente convention pourra être résiliée de plein droit, à l'initiative de l'occupant, sous réserve de respecter un délai de préavis de trois mois.

Enfin, les parties pourront convenir d'un commun accord d'une résiliation anticipée du présent contrat.

La résiliation par l'une ou l'autre des parties sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

En cas d'inexécution ou manquement de l'occupant à l'une quelconque des obligations prévues à la présente convention (non-paiement de la redevance aux échéances convenues, assurances, etc.), la ville de Givors pourra résilier la présente convention par simple lettre recommandée avec accusé de réception, après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

Sans que l'énumération qui suit ne soit exhaustive ou limitative, il est précisé que le présent contrat pourra être résilié de plein droit par la ville de Givors par simple lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, sous réserve d'un délai de préavis de trois (3) mois, dans les cas suivants :

- décision de vendre ou reprendre le logement objet des présentes,
- départ de l'occupant de la collectivité
- besoin du logement pour nécessité de service
- réalisation de travaux de rénovation ou de restructuration et ce notamment si celle-ci entraîne la démolition totale ou partielle de l'immeuble objet de la convention, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception
- abandon des lieux loués par l'occupant ou décès de celui-ci
- incapacité juridique de l'occupant
- cession ou transfert de la convention sans accord exprès de la ville de Givors
- impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité ou d'hygiène publique notamment
- tout autre motif légitime et sérieux.

Dans tous les cas visés ci-dessus, sauf en cas de démolition totale ou partielle de l'immeuble, les indemnités d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises à la ville de Givors, sans préjudice de droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes.

A défaut de libération des lieux et du respect des conditions ci-avant, l'occupant sera redevable immédiatement d'une pénalité financière correspondant à 1/10^{ème} (ou 1/15^{ème}) du montant de la

redevance mensuelle en cours, par jour de retard, sous réserve de tous autres droits et recours de la ville.

ARTICLE 15 : NOTIFICATION

Toute correspondance entre les parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

Si la notification est adressée à la Ville de Givors : monsieur le maire de Givors, Hôtel de Ville Place Camille Vallin 69700 Givors

Si la notification est adressée à l'occupant : monsieur Mohamed Khenchouche – Ecole Elsa Triolet – 9 rue Gabriel Péri 69700 Givors.

Les parties élisent domicile aux adresses ci-dessus énumérées.

ARTICLE 16 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à la juridiction compétente.

ARTICLE 17 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants seront à sa charge.

Fait à Givors, le XXXXX janvier 2023

**Le propriétaire
ou son représentant**

Mohamed Boudjellaba
Maire de Givors

**L'occupant
Monsieur Mohamed Khenchouche**