

## TERRAIN COMMUNAL A DESTINATION ET USAGE DE JARDINS CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Entre les soussignés

**La Commune de GRIGNY**, propriétaire, représentée par son Maire, Monsieur Xavier ODO, agissant en cette qualité et en vertu d'une décision prise en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales, et d'une délibération  
**d'une part,**

et

**L'occupant,**  
Raison sociale :  
Dénomination :  
Représentant (nom, prénom) :  
Adresse :  
Téléphone :  
Adresse de messagerie :  
**d'autre part,**

**IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### PREAMBULE

La présente convention d'occupation temporaire est concédée à l'occupant compte tenu du départ du locataire XX qui exploitait la parcelle XX, et qui proposait à ses salariés des espaces de jardins.

Le changement de locataire entraînant l'expulsion des occupants des lots de jardins, la société XX a souhaité trouver un terrain où reloger les occupants concernés. Un terrain appartenant à la commune de Grigny convient à cette activité.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper à titre temporaire et révocable, les biens immobiliers ci-après désignés afin d'y exercer exclusivement leur activité d'exploitation du terrain en tant que jardin.

### 1 - CONDITIONS PARTICULIERES

L'occupant accepte aux clauses et conditions suivantes le terrain tel que son emplacement existe dans son état actuel.

#### **Article 1.1 : Bien mis à disposition**

L'occupant est autorisé à occuper la parcelle AE 2 d'une surface de 1 991 m<sup>2</sup>, sis Chemin de Saint-Abdon à Grigny, comportant sept (7) lots de jardins distincts.

Au regard des aménagements effectués sur la parcelle, seuls 1 500 m<sup>2</sup> de surface utile persistent.

La parcelle consiste en un terrain :

- Défriché prêt à être utilisé ;
- Comprenant sept (7) cabanes individuelles et les clés d'accès individuelles associées ;
- Comprenant des installations permettant de délimiter la parcelle et chacun des lots (clôtures, portail, portillons, ganivelle) ;
- Comprenant une arrivée d'eau sur la parcelle.

**Article 1.2 : Durée de la convention**

La durée de la convention est fixée à quinze (15) ans non renouvelable, à compter de la date de signature par les deux parties.

A son expiration, quelle qu'en soit la cause, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux, ni réclamer aucune indemnité.

**Article 1.3 : Charges financières et fluides**

L'occupant prend à sa charge toutes les dépenses liées à l'occupation de la parcelle et notamment celles relatives à l'eau ou à l'électricité, qu'il s'agisse d'abonnement, de contrat ou de consommation, de manière à ce que la commune de Grigny n'ait aucun frais à sa charge de ce chef.

**Article 1.4 : Redevance**

La jouissance par l'occupant des sept (7) lots de la parcelle est conditionnée par le versement d'une redevance.

**1.4-1 Loyer et modalité de paiement**

Le montant de la redevance est fixé à 1 €/m<sup>2</sup> de surface utile/an.

Il est convenu avec l'occupant que la redevance due sur la durée mentionnée à l'article 4 soit versé de manière forfaitaire dès réception du titre de recettes et à partir de la date de signature de la présente convention.

La redevance due est ainsi calculée comme suit :

*Redevance due = Durée de la convention x surface utile x prix/m<sup>2</sup> de surface utile/an*

soit : 15 x 1 500 x 1 = 22 500€.

**1.4-2 Dépôt de garantie**

A la signature de la convention, un dépôt de garantie d'un montant de sept-cent euros (700) est demandé à l'occupant, à raison de cent (100) euros par lot. Le dépôt de garantie est encaissé par la trésorerie à la remise des clefs et sera restituée au plus tard un mois après l'état des lieux de départ sous condition de rendre une parcelle libre de tout déchet et prête à être cultivée par un nouvel occupant.

**2 - CONDITIONS GENERALES****Article 2.1 : Droit applicable**

La présente convention a pour objectif de valoriser un terrain communal en friche pour l'exploitation à des fins de jardins pour un occupant qui doit reloger temporairement sept (7) utilisateurs n'ayant plus accès à leur jardin. Cette particularité confère à la présente convention un caractère temporaire.

La présente convention est consentie à titre précaire et révocable, et ne confère aucun droit réel à l'occupant.

**Article 2.2 : Affectation du bien**

Le terrain objet de la présente convention devra exclusivement être utilisé conformément à sa destination à savoir la pratique du jardinage. Le terrain ne pourra subir aucune modification quant à sa destination.

L'occupant s'engage à attribuer chacun des sept (7) lots du terrain à des utilisateurs qui cultiveront le terrain exclusivement en vue de subvenir aux besoins de leur foyer.

**Article 2.3 : Solidarité et indivisibilité**

L'occupant est entièrement responsable des lieux en tant que titulaire du titre d'occupation, tant sur le maintien de leur état que des actions de ses utilisateurs.

Il se déclare expressément tenu solidairement et indéfiniment des actions et négligences de ses membres quant aux obligations et charges liées à l'occupation du terrain.

**Article 2.4 : Etat des lieux**

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance du terrain nu et l'accepte en état le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune indemnité même si elles avaient été rendues nécessaires par l'inadaptation du terrain aux cultures envisagées.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé à l'entrée dans les lieux. Il en sera du même à la sortie des lieux.

L'état des lieux d'entrée et de sortie sera fourni en un exemplaire original au propriétaire et un exemplaire original à l'occupant.

### **Article 2.5 : Conditions générales d'utilisation du terrain**

Compris dans un secteur géographique qui, par destination, est spécifiquement aménagé à cet effet, l'espace mis à disposition est strictement délimité et ne peut conduire à des empiétements d'occupation tant sur le domaine public (voirie par exemple) que sur le domaine privé, communal ou général.

L'occupant veillera raisonnablement à l'aménagement et à l'utilisation du terrain conformément à l'objet de la convention.

L'occupant a à sa charge les frais d'entretien :

- Du terrain ;
- Des parties communes ;
- Des lots non utilisés ;
- Des aménagements et équipements réalisés et mis à disposition par le propriétaire.

Toute installation autre que celles mises à disposition par le propriétaire devra au préalable faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la Mairie de Grigny.

L'occupant doit veiller à ce que chacun des utilisateurs des lots ne nuisent pas à la tranquillité des autres utilisateurs, respectent les droits de voisinage et portent une tenue vestimentaire adaptée.

Dans les parties communes d'occupation, l'occupant ne pourra rien déposer qui puisse présenter un danger ou une gêne pour les autres occupants.

L'occupant s'interdit de façon formelle :

- L'accès motorisé sur la parcelle ;
- Toutes modifications apportées aux clôtures mises en place par le propriétaire ;
- Le blocage des accès à la parcelle et à chacun des lots. Les accès doivent rester libres ;
- L'apport de terre extérieure excepté les enrichissements ponctuels de la terre par apport de fumier, de compost ou l'apport d'engrais vert ;
- L'installation de plantes envahissantes (exemple : bambous et renouée du japon) et illicites ainsi que la plantation d'arbres. Les plantes envahissantes devront être enlevées par les utilisateurs ;
- Le nourrissage des animaux errants ou des pigeons ;
- L'élevage ou l'installation permanente d'animaux (poules, lapins, chèvres et généralement tous animaux de basse-cour, tous animaux de compagnie). Les chiens doivent être tenus en laisse ;
- La présence de balançoire, jeux pour enfants, piscine, bassin, pataugeoires, bac à sable, ou tout autre aménagement de loisirs ou d'espace de jeux autre que le jardinage ;
- L'utilisation de produits phytosanitaires ;
- La présence de barbecue, de fours, de bonbonnes et bouteilles de gaz et le fait d'entreposer des produits qui pourraient être à l'origine de feux, explosions ou autres. Tout sinistre provoqué par de telles installations serait sous l'entière responsabilité de l'occupant ;
- Toutes constructions ainsi que l'installation de cuves, bidons ou diverses réserves d'eau, au-delà de 3 installations par lot. L'occupant devra veiller au respect des règles d'urbanisme en vigueur et déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en Mairie de Grigny si le projet le nécessite ;
- Tous travaux de bétonnage quels qu'ils soient ;
- L'installation de tentes, caravanes ou assimilés ;
- Toute opération de brûlage des déchets végétaux ou autres ;
- Les jeux de ballons ;
- La circulation de vélos.

### **Article 2.6 : Conditions générales d'exploitation du terrain**

Chaque jardin doit être cultivé avec soin par l'utilisateur lui-même ou des membres de son foyer fiscal. Ainsi 70% de la parcelle devra être mise en culture potagère, les 30% restants pourront être enherbés ou fleuris mais ne pourront en aucun cas être imperméabilisés.

Les serres amovibles sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface et seront enlevées lors du départ de l'occupant.

Un espace de compostage pourra être aménagé sur les lots des occupants, d'une surface maximale d'1 m<sup>2</sup>.

Afin de lutter contre la prolifération du moustique-tigre, chaque récupérateur d'eau devra être fermé ou muni d'un dispositif empêchant les moustiques de pondre. Les utilisateurs devront veiller à ne pas laisser de points d'eau stagnante sur la parcelle.

De manière générale, le jardin devra être cultivé avec soin et entretenu régulièrement pour être maintenu en état de propreté.

#### **Article 2.7 : Fin de la convention**

A l'expiration de la présente convention ou lorsqu'il aura reçu congé, l'occupant devra respecter les dispositions suivantes :

- Quitter les lieux après avoir restitué les clés à la date prévue dans l'article 1.2 ou à la date d'effet du congé ou de la résiliation, faute de quoi il encourra une pénalité de 100 euros par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance sans préjudice de dommages et intérêts ;
- Toutes les clés des espaces mis à disposition seront remises au propriétaire. En cas de perte de clef, la somme de 15 euros sera exigée pour son remplacement ;
- Les espaces mis à dispositions seront restitués dans leur état d'origine tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée. Si une détérioration anormale des équipements mis à disposition sur la parcelle est constatée ou si une intervention des services communaux devient nécessaire afin de remettre en état la parcelle à la sortie du terrain par l'occupant, le dépôt de garantie pourra ne pas être restitué (en tout ou partie). Le montant conservé sera fonction du montant des réparations ou du temps d'intervention des services communaux ou bien d'une entreprise extérieure. En cas de dégradation importante des biens mis à disposition, l'occupant pourra être mis en demeure de rembourser intégralement les frais de remise en état sur présentation de facture ;
- Tous les embellissements et aménagements faits par l'occupant dans les lieux resteront, à la fin de la présente convention, la propriété de la Commune de Grigny sans indemnité de sa part, cette dernière se réservant naturellement le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état tel que mentionné dans l'état des lieux d'entrée aux frais de l'occupant.

#### **Article 2.8 : Droit de visite**

L'occupant s'engage à laisser le propriétaire libre de visiter ou faire visiter les lieux, chaque fois que cela sera nécessaire.

#### **Article 2.9 : Assurance**

L'occupant s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurance solvable de son choix la parcelle concernant sa responsabilité civile, et au besoin ses propres biens et aménagements.

L'occupant s'engage à présenter au propriétaire une attestation d'assurance de responsabilité civile à renouveler chaque année.

#### **Article 2.10 : Responsabilités**

L'occupant est responsable de tous les dommages qui pourraient survenir, de son fait ou du fait des utilisateurs des lots, relatifs à la jouissance des droits afférents à l'occupation des jardins, des activités qui y sont pratiquées et des objets et matériaux, installations qui s'y trouvent. Les enfants sont sous la responsabilité exclusive de leurs parents qui doivent en assurer la surveillance en permanence quand ils sont sur site.

La commune de Grigny ne pourra être tenue responsable des dégâts de quelque nature qu'ils soient qui seraient commis par les utilisateurs des jardins ou un tiers, ni des accidents qui surviendraient, soit à eux soit à des tiers.

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, l'occupant renonce à tous recours ou demandes d'indemnités à l'encontre de la Commune de Grigny pour quelque cause que ce soit.

La commune de Grigny, pour sa part, décline toute responsabilité pour les cas ordinaires tels que la sécheresse, l'inondation, l'incendie, les vols qui pourraient survenir aux dépens du locataire de tiers ou à

leurs biens, ainsi que tout autre acte de vandalisme entraînant la destruction de tout ou partie des récoltes.

### **Article 2.11 : Transformation et amélioration par l'occupant**

L'occupant et ses utilisateurs devront effectuer à leurs frais exclusifs, tous aménagements et modifications requis par une réglementation quelconque s'appliquant à l'activité, notamment en matière de salubrité, de sécurité, d'environnement et de développement durable.

Toute autre modification ou aménagement à l'initiative de l'occupant ou des utilisateurs doit faire l'objet d'un accord exprès et écrit auprès du propriétaire.

### **Article 2.12 : Incessibilité des droits, cession, sous-location**

La jouissance du jardin est personnelle à l'occupant.

L'occupant ne peut la céder ou en apporter les droits à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à titre onéreux ou gratuit, même provisoirement à quiconque.

Cette jouissance demeure subordonnée à l'observation intégrale des dispositions de la présente convention.

#### *Option dérogatoire :*

En cas d'accord écrit des deux parties, l'occupant peut autoriser une autre personne morale à occuper tout ou partie des biens mis à disposition pour le même objet.

Cette sous-occupation ne pourra conférer au sous-occupant plus de droits que ceux résultant de la présente convention, y compris sur la durée de celle-ci qui compte à courir de la signature de la présente convention par le contractant principal.

Le contractant principal de la convention en demeurera personnellement responsable à l'égard du propriétaire, et conserve en toute circonstance la responsabilité totale de l'exécution des dispositions de la présente convention vis-à-vis du propriétaire.

### **Article 2.13 : Résiliation**

#### **2.13-1 Clause résolutoire**

En cas d'inexécution de l'une des clauses de la présente convention, celle-ci sera automatiquement résiliée. Les étapes successives de la procédure suivante seront engagées :

- Mise en demeure envoyée à l'occupant par courrier recommandé avec accusé de réception ;
- Résiliation de plein droit un (1) mois après l'absence de reprise de justification acceptée ou de non réponse.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité concernant la redevance qu'il aura payée forfaitairement à la signature de la convention, tous les aménagements qu'il aurait exécutés ou les dépenses qu'il aurait engagées.

#### **2.13-2 Résiliation de plein droit autre que pour faute**

La présente convention sera résiliée de plein droit sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnité, notamment dans les cas suivants :

- En cas de dissolution de l'occupant personne morale ;
- En cas de destruction des locaux par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire ;
- En cas de résiliation de la présente convention par l'occupant. Pour ce faire, il devra respecter un délai de préavis d'un (1) mois, après envoi d'un courrier par lettre recommandée avec accusé de réception à la Commune de Grigny. A compter de la date de l'état des lieux sortant, le propriétaire reprendra la jouissance du jardin ;
- En cas de changement d'affectation, même provisoire ;
- Pour tout motif d'intérêt général.

La résiliation par le propriétaire de la présente convention s'effectuera avec un préavis d'un (1) mois.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

**Article 2.14 . Modifications, tolérance, indivisibilité**

La présente convention ne pourra être modifiée que par un avenant.

Aucune modification ne pourra être déduite de la passivité du propriétaire ou de simples tolérances, quelle qu'en soit la durée.

**Article 2.15 : Règlement des litiges**

Tous conflits, litiges ou différends entre les parties, hors des hypothèses développées par la clause résolutoire stipulée, feront l'objet préalablement à la saisine des juridictions compétentes, d'une tentative de conciliation entre les parties.

Après avoir constaté les efforts de conciliation réciproques et en cas d'impossibilité de trouver une solution amiable, le tribunal compétent pour statuer sur les contestations éventuelles auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est le Tribunal du lieu de situation du bien.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, dont un est remis à la Commune de Grigny et un à l'occupant.

A \_\_\_\_\_, le

L'occupant,  
*Dénomination :*  
*Représentant (nom, prénom)*

Pour la Commune de Grigny,  
Le Maire,  
Xavier ODO.

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »

Signature précédée de la mention « Lu et approuvé » :