



N° 2024.38

DECISION DU MAIRE

OBJET : signature d'une convention d'occupation d'un bien appartenant au domaine public dans le Groupe Scolaire des Mézereaux situé à Melun, 1 rue Nicolas Tappereau

Le Maire de la Ville de Melun,

VU les articles L.1111-1 et L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n° 2020.09.38.140 du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2020 portant sur la fixation du montant des redevances d'occupation précaire des logements ;

VU la délibération N° 2023.10.5.190 du Conseil municipal en date du 17 octobre 2023 donnant délégation de pouvoirs à Monsieur le Maire notamment pour décider de la conclusion du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

VU le projet de convention d'occupation d'un logement communal à conclure entre la Ville de Melun et Madame Stéphanie Dufour Tejero annexé à la présente décision ;

CONSIDERANT que la Ville peut loger temporairement les professeurs des écoles qui en font la demande, au vu de leurs conditions sociales précaires, et à titre exceptionnel ;

CONSIDERANT la situation de Madame Stéphanie Dufour Tejero et la nécessité de l'autoriser à occuper un logement communal, pour raisons personnelles, à compter du 29 août 2024 pour une durée d'un an, renouvelable une fois par décision expresse pour la même durée ;

CONSIDERANT que Madame Stéphanie Dufour Tejero s'engage à effectuer les démarches nécessaires auprès des bailleurs sociaux ou privés afin d'obtenir un logement dans l'année suivant la présente mise à disposition ;

CONSIDERANT qu'en application de la délibération du 17 octobre 2023 susvisée, le montant de la redevance mensuelle doit être fixé à six cent soixante et onze euros et quatre-vingt-neuf centimes (671.89 €) à l'exclusion de toute autre charge liée à l'occupation du logement ;

DECIDE :

DE SIGNER avec Madame Stéphanie Dufour Tejero, la convention d'occupation d'un logement communal de type F4 situé dans le Groupe Scolaire des Mézereaux ; bâtiment A ; 1^{er} étage porte gauche - 77 000 MELUN, ci-annexée.

DE FIXER le loyer à 671.89 € (six cent soixante et onze euros et quatre-vingt-neuf centimes) hors charges.

Fait à MELUN, le 14/08/2024

Le Maire
Pour le Maire empêché

L'Adjoint au Maire
Noël Boursin



CONVENTION D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT COMMUNAL

ENTRE :

La Ville de MELUN, propriétaire, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à signer le présent contrat sur le fondement de la délibération N° 2023.10.5.190 du Conseil municipal en date du 17 octobre 2023 portant délégation de pouvoirs au Maire en vertu de l'article L.2122-22, 5° du Code général des collectivités territoriales ;

Ci-après dénommée « La Ville »,

Et

Mme Stéphanie Dufour Tejero
Née le 21/11/1980 à Longumeau

Ci-après dénommé « L'occupant »

ARTICLE I – DESCRIPTION DU LOGEMENT

La Ville de Melun autorise Mme Stéphanie Dufour Tejero, Née le 21/11/1980 à Longumeau à occuper le logement communal sis Groupe scolaire Mézereaux ; 1 rue Nicolas Tappereau ; bâtiment A ; 1^{er} étage porte 2G (logement de type F4) 77 000 MELUN, dont la composition est la suivante :

- Salle à manger
- Séjour
- 2 chambres
- Cuisine
- Salle de bains
- 1 WC
- Un dressing
- Balcon

Et d'une surface d'environ 79 m², pour y habiter personnellement avec sa famille, à l'exclusion de toute autre personne.

Ce logement est agrémenté des dépendances suivantes :

- Un parking extérieur
- Une cave.

La présente convention porte sur l'occupation d'un bien appartenant au domaine public. L'autorisation est donc consentie à titre précaire et révocable au bénéfice de l'occupant qui ne peut, en aucun cas, revendiquer le bénéfice des dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.

La présente convention d'occupation est destinée à un usage d'habitation par l'occupant, et ceci, à l'exclusion de toute autre activité.

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 à l'occupant de dresser contradictoirement avec le gardien du groupe scolaire, un agent des Services Techniques de la Ville et l'agent en charge du suivi des logements communaux, lors de l'entrée dans les lieux, à l'occasion de la remise des clés.

Conformément à l'article 1731 du Code civil, à défaut d'un état des lieux, l'occupant est censé avoir pris les lieux en bon état de réparations locatives. Il devra les restituer en bon état de réparations locatives et sera tenu, dans les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus, de dresser un état des lieux de sortie. A défaut, il s'engage à assurer, à ses frais, la remise en état du logement dans son état primitif.

ARTICLE II-DUREE DU CONTRAT

La présente convention prend effet à compter du 29 août 2024 jusqu'au 29 août 2025.

Madame Dufour Tejero s'engage à effectuer les démarches nécessaires auprès des bailleurs sociaux ou privés afin d'obtenir un logement dans l'année suivant la présente mise à disposition.

En cas d'impossibilité de trouver un autre logement dans ce délai et sous réserve de la production de justificatifs, un unique renouvellement exprès pourra être envisagé pour la même durée, suite à une demande adressée au moins 3 mois avant la fin d'occupation. La Ville rendra sa décision sous deux mois.

En outre, la présente convention pourra prendre fin à tout moment à la demande de l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de 3 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception sans que cette demande n'ait besoin d'être motivée.

ARTICLE III – CONDITIONS FINANCIERES

a) Redevance

Une redevance d'un montant de 671.89€ sera due chaque mois. Une facture mensuelle vous sera adressée par voie dématérialisée. Le règlement se fera auprès de la régie unique. Cette redevance correspond au loyer, à l'exclusion de toute autre charge.

Si l'état des lieux de sortie s'avère défavorable, une indemnité pouvant se monter à 3 (trois) fois la valeur du loyer (soit pour un T4 : environ 2 015 euros), en fonction des dégâts constatés et imputables à l'occupant, sera titré, après la transmission à l'occupant d'un courrier de mise en demeure pour la prise en charge des frais de réparations, resté sans effet.

AUTRES CHARGES

b) Chauffage

La saison de chauffe s'étend du 15 octobre au 30 avril de l'année suivante.
L'occupant participe aux frais de chauffage collectif selon un barème fixé par délibération du Conseil municipal.

c) Gaz et électricité

Pour la pose, l'entretien et la dépose des compteurs particuliers, ainsi que pour l'abonnement et les consommations, la Ville n'intervient pas dans les rapports financiers entre l'occupant et le service concessionnaire.

d) Eau

Un ou plusieurs compteurs individuels sont installés dans le logement.

Ainsi l'occupant s'acquitte de sa propre consommation d'eau froide, en fonction du tarif fixé par la Société des Eaux et appliqué à la Ville, et du coût de la location des compteurs.

Un relevé des compteurs d'eau sera donc effectué trimestriellement par le gardien du groupe scolaire.

Dans le cas particulier des logements situés dans les groupes scolaires de l'Almont et des Mézereaux, l'occupant remboursera l'eau chaude sanitaire fournie par la STAHL à la ville de MELUN sur la base d'un forfait annuel de 60 m3.

e) Charges récupérables

L'occupant s'acquitte des charges listées au sein de l'annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables, que le propriétaire est en droit de récupérer auprès de l'occupant, en contrepartie des services dont ce dernier bénéficie du fait de l'occupation du logement. Parmi ses charges figure, sans exhaustivité ni exclusion, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui fait l'objet d'un avis d'imposition nominatif adressé à l'occupant.

f) Modalités de recouvrement des charges

Pour le recouvrement des sommes dues pour les charges récupérables, des titres de recettes seront émis par la Ville à l'encontre de l'occupant chaque année.

ARTICLE IV – CONDITIONS PARTICULIERES

L'occupation a lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1° L'occupant doit tenir les lieux en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par l'article 1754 du Code civil (réparations locatives ou de menu entretien), et précisées par le décret n°87-7132 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives, auxquels les parties entendent se référer même si le présent contrat ne constitue en aucun cas un bail.

L'occupant avertit immédiatement la Ville de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire.

2° L'occupant répond des dégradations et pertes survenues pendant la durée de son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par vétusté, cas de force majeure ou par la faute de la Ville (article 1755 du Code civil).

3° L'occupant s'acquitte des charges fiscales liées à son occupation des lieux.

4° La Ville ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;

b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;

c) en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux ;

5° L'occupant devra s'assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques considérés comme "locatifs", les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages au logement ou à ses objets mobiliers. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier chaque année auprès du propriétaire. Il s'engage à avertir immédiatement la Ville en cas de survenance d'un sinistre.

6° Le bénéfice des droits résultant du présent contrat est incessible, l'occupant doit donc occuper personnellement et effectivement les lieux. Il s'interdit de mettre les locaux à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

7° L'occupant pourra garer le ou les véhicules lui appartenant, uniquement aux endroits strictement réservés à cet effet, à l'exclusion des caravanes et camping-cars pour lesquels il devra prévoir un hivernage.

Il est interdit de garer des véhicules sous les préaux des groupes scolaires et sur les pelouses. De même, le stationnement prolongé d'un véhicule accidenté et/ou hors d'usage est prohibé (véhicule "ventouse").

8° L'occupant ne pourra faire aucun changement de destination, ni aucune modification du logement, sans le consentement écrit et préalable de la Ville. A la fin de la durée de l'occupation, toutes améliorations deviennent propriété de la Ville, sans indemnité.

ARTICLE 7-RESILIATION

La présente convention est un contrat administratif.

Aussi, pour tout motif d'intérêt général laissé à la libre appréciation de Monsieur le Maire, la Ville se réserve le droit de résilier unilatéralement la présente convention, moyennant un délai de 2 mois à compter de la notification à l'occupant d'un préavis adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'occupant ne peut invoquer aucun droit au maintien dans les lieux, ni réclamer aucune indemnité du fait de la résiliation du contrat.

ARTICLE 8-COMPETENCE DES TRIBUNAUX

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution des stipulations de la présente convention, tant en demande qu'en défense, ressortit de la compétence du Tribunal administratif de Melun.

Fait en trois exemplaires, le

L'occupant,

Stéphanie Dufour Tejero

**Le Maire,
Pour le Maire empêché
L'Adjoint Municipal**

Monsieur Henri Mellier