



Envoyé en préfecture le 08/11/2019

Reçu en préfecture le 08/11/2019

Affiché le

SLO

ID : 006-210600318-20191107-191105-DE

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

La Commune de CANTARON – 06340 – identifiée sous le numéro SIRET 21060031800013 –
Ci – après dénommée : « LE PROPRIETAIRE »

D'UNE PART,

Madame Céline ROZIER épouse en instance de divorce de Monsieur Olivier GIORDANO – Infirmière – demeurant à CANTARON, née le 20 juillet 1972 à NICE (06)
Ci – après dénommée : « L'OCCUPANT »

D'AUTRE PART,

EXPOSE

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation tenant compte des circonstances particulières relatées ci-après, légitimant le caractère précaire des droits de l'occupant voulant par la suite et expressément déroger aux dispositions légales de la loi de 1989 sur les baux d'habitation.

La Commune de CANTARON avait aux termes d'un acte en date du 23 décembre 1998 donné à bail emphytéotique diverses parcelles de terre à Monsieur Olivier GIORDANO.

Ce dernier a, avec madame Céline ROZIER, son épouse, édifié sur partie desdites parcelles, une maison à usage d'habitation formant aujourd'hui la résidence de Madame Céline GIORDANO.

Monsieur et madame GIORDANO sont actuellement en instance de divorce et Monsieur Olivier GIORDANO a demandé par lettre du 1^{er} octobre 2018 la résiliation du bail emphytéotique.

Ladite résiliation a été acceptée par la Commune suivant délibération en date du 7 novembre 2019 et un acte constatant ladite résiliation a été dressé par Maître Sébastien DAMECOUR, Notaire à CONTES (06390), le.....

Aux termes dudit bail, il a été prévu que les constructions deviennent la propriété du bailleur lors de son extinction. Dans le cadre du divorce, Madame Céline GIORDANO a exprimé son souhait de fixer sa résidence principale dans cette maison et de signer un nouveau bail emphytéotique.

Dans l'attente de l'évolution du dossier de divorce, ainsi que de la constitution, instruction et signature des actes liés au nouveau bail emphytéotique, la Commune de CANTARON, de façon précaire, a par délibération en date du 7 novembre 2019, convenu de laisser à disposition la maison au profit de madame Céline GIORDANO.

CECI EXPOSE, les parties conviennent de passer la convention d'occupation précaire objet des présentes.

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Le « Propriétaire » consent à l'« Occupant » qui accepte un droit d'occupation des locaux dont la désignation suit. L'« Occupant » déclare avoir une connaissance des locaux pour les avoir édifiés et habités ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs occupants et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés « Propriétaire » et « Occupant » au singulier et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si « le Propriétaire » et « l'Occupant » sont des personnes de sexe féminin ou une société.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation (du bien objet de la convention)

Sur la Commune de CANTARON

Maison d'habitation d'un seul niveau comprenant : Cuisine, Deux Chambres, Mezzanine, Salle de bains, WC, Salon-Salle à manger.

DUREE DE LA CONVENTION

Envoyé en préfecture le 08/11/2019

Reçu en préfecture le 08/11/2019

Affiché le

SLO

ID : 006-210600318-20191107-191105-DE

La convention est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le (date de signature de la résiliation du bail emphytéotique) et qui s'achèvera soit, par la signature d'un nouveau bail emphytéotique entre la Commune de CANTARON et madame Céline GIORDANO, soit à défaut d'une telle signature, le 30 juin 2020, au plus tard sans possibilité de prorogation.

A l'issue de ce délai, et si un nouveau bail emphytéotique n'a pu être signé, ainsi que cela a été exposé ci-dessus, il devra libérer les locaux et restituer les clés à la date indiquée dans le courrier, à défaut il encourra une astreinte de cent cinquante euros (150 €) par jour de retard. Son expulsion pourra être ordonnée par une simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront exclusivement être consacrés par l'« Occupant » à un usage d'habitation sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement. Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée sans aucune redevance à l'exception de l'entretien de la totalité des parcelles assiette de l'ancien bail emphytéotique, ce que l'occupant accepte à ses frais.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de réalisation de l'entretien des parcelles, après une mise en demeure restée infructueuse de la part du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Les parties, connaissance prise de l'engagement d'entretien et de la sanction liée à ladite clause résolutoire, acceptent purement et simplement l'obligation.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'« Occupant » s'oblige à exécuter sous peine tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

Etat des lieux

L'« Occupant » prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du « Propriétaire » aucune réparation ni remise en état.

En outre l'« Occupant » ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le « Propriétaire » pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

En conséquence, il renonce à exercer tout recours contre le propriétaire pour toute cause résultant de l'état des lieux loués et s'engage à supporter à ses frais toutes remises en état ou réparations nécessitées par l'état des lieux même si elles résultent de la vétusté ou de l'usure.

Entretien

L'« Occupant » maintiendra les lieux en bon état pendant la durée de la présente convention et il les rendra de même au terme de celle – ci.

L'« Occupant » fera son affaire personnelle de façon que le « Propriétaire » ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

A l'exception des grosses réparations qui demeureront à la charge du « Propriétaire », l'« Occupant » aura la charge de toutes les réparations et devra rendre les locaux à sa sortie en bon état desdites réparations. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

L'« Occupant » sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du « Propriétaire » mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'« Occupant » à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

L'« Occupant » ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient.

L'« Occupant » devra aviser immédiatement et par écrit le « Propriétaire » de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux. Il déclare avoir été informé des conséquences de son éventuelle carence.

Impôts

L'« Occupant » acquittera tous impôts et contributions personnelles qui lui seraient exigibles.

Charges locatives diverses

L'« Occupant » satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les occupants sont ordinairement tenus.

Il remboursera au « Propriétaire » toutes les taxes locatives que celui – ci aurait payées pour son compte, et qui incombent légalement à l'« Occupant ».

Consommation d'eau, de gaz, d'électricité

L'« Occupant » acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, et d'autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparation desdits compteurs.

Assurances

L'« Occupant » devra faire assurer et tenir constamment assurés pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du propriétaire.

L'« Occupant » devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le propriétaire ou son assurance.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du propriétaire, les sommes dues à l'« Occupant » par les compagnies d'assurances seront versées au « Propriétaire », à due concurrence des indemnités, charges et taxes dues par lui. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit sans indemnité à la charge du « Propriétaire » et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une activité différente de celle prévue initialement, mais autorisée l'« Occupant » devra rembourser au « Propriétaire » la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Cession, sous-location

Le caractère précaire des présentes interdit tout type de cession ou sous – location de la part de l'« Occupant ».

En outre l'« Occupant » s'engage à user lui – même les lieux. En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, que ce soit de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire. Notamment, il ne peut prêter les locaux, domicilier une société ou mettre en location – gérance.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Non responsabilité du propriétaire

Le « Propriétaire » ne garantit pas « l'Occupant » et par conséquent décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

« L'Occupant » devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, « l'occupant » devra contacter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du « Propriétaire » soit entièrement déchargée.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES

A CANTARON, le