

**RESILIATION DE BAIL D'HABITATION ET
CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET TEMPORAIRE
D'UN BIEN A USAGE D'HABITATION
sis 141 Avenue Maréchal Leclerc à SAINT-MARTIN-LE-VINOUX**

ENTRE

La Commune de SAINT-MARTIN-LE-VINOUX, représentée par son maire Monsieur Sylvain LAVAL,

agissant au nom et pour le compte de ladite commune, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 13/12/2021

Ci-après dénommée le PROPRIETAIRE

Et Monsieur Jean Raymond HIRIGOYEN, né à BOURGOIN JALLIEU (Isère) le 5 septembre 1948 et Madame Marion Pascale CHRISTE, née à AGADIR (Maroc) le 11 octobre 1956

Mariés sous le régime de la séparation de biens, à SAINT MARTIN LE VINOUX (Isère) en 2006, demeurant 141 Avenue Général Leclerc à SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

Ci-après dénommé l'OCCUPANT

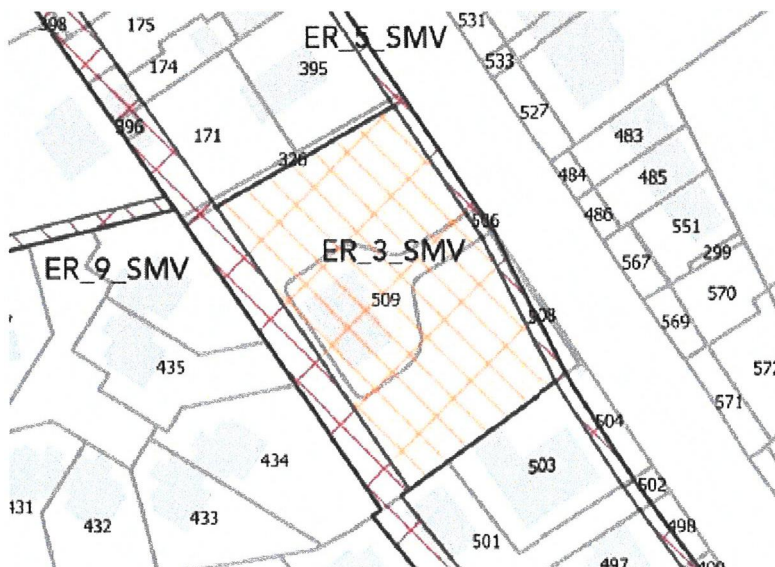
IL EST CONVENU CE QUI SUIT

1. EXPOSE

Les époux HIRIGOYEN occupent au titre d'un bail en date du 1er juillet 2001 une maison à usage d'habitation et terrain arboré, situés sur les parcelles cadastrées section AY numéros 505 (629 m²) et 509 (2 574m²), sur lesquelles sont inscrites au plan local d'urbanisme intercommunal les règles d'urbanisme suivantes :

Parcelles classées en zone UC1 au PLUI, faisant l'objet d'une protection patrimoniale de niveau 1 portant sur la maison et le parc, comprenant 1 arbre remarquable, et grevées des emplacements réservés suivants :

- ER3 : Création d'un espace de loisirs de proximité, 3300 m², Commune, Avenue Général Leclerc.
- ER5 : Élargissement d'un cheminement piéton et création de stationnement, 2,6 mètres de large.
- ER9 : Création de voie, 7 mètres de large, Métropole, de la Rue de la Maladière à la Rue du Petit Lac.



Le propriétaire du tènement souhaitant vendre ce bien, il est ici indiqué :

- M et Mme HIRIGOYEN sont informés que si la Commune acquiert la propriété en l'état d'occupation, elle ne pourra leur donner congé qu'à l'issue du premier renouvellement de bail, soit en juin 2025 ;
- D'un commun accord entre les PARTIES, et dans l'attente de la réalisation des équipements publics ci-dessus visés, M et Mme HIRIGOYEN pourront continuer d'occuper l'ensemble du tènement dans le cadre d'une convention d'occupation précaire et temporaire moyennant une redevance mensuelle de **1 120€**, qui prendra fin au plus tard le **30 septembre 2024**.
- Les PARTIES conviennent également que, ponctuellement et dans la limite de 4 manifestations annuelles, le parc de la propriété occupée pourra être ouvert au public. Ces manifestations seront organisées en concertation avec les occupants et seront encadrées par la collectivité.

Connaissance prise de leurs droits, M et Mme HIRIGOYEN déclarent expressément :

- **Accepter et procéder par la présente à la résiliation du bail ci-avant visé avec effet au jour de l'acte de vente au profit de la Commune,**
- **Accepter la substitution à leur contrat de location de la présente convention d'occupation précaire.**

Les parties reconnaissent que le présent contrat est un contrat d'occupation temporaire, précaire et révocable du domaine privé communal et qu'il déroge en totalité aux dispositions de la loi n° 89.452 du 6 juillet 1989 relative aux rapports entre bailleurs et locataires et qu'en conséquence, M et Mme HIRIGOYEN ne pourront en toute hypothèse invoquer le bénéfice des dispositions de ladite loi.

CECI EXPOSE,

Les soussignés conviennent de mettre à disposition à titre précaire à l'OCCUPANT qui accepte les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

2. CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET TEMPORAIRE

La Commune de SAINT-MARTIN-LE-VINOUX met à la disposition de Monsieur et Madame HIRIGOYEN le logement et terrain situé 141 Avenue Général Leclerc à SAINT-MARTIN-LE-VINOUX (38), cadastrés AY 505 et AY 509.

3. DESIGNATION

Maison des années 20 en R + 2 + combles, d'une surface habitable de 220 m² avec vaste jardin arboré, composé de :

- Rez-de-chaussée à usage de garage et caves,
- Premier étage composé de cuisine, séjour, salle à manger, bureau et WC.
- Deuxième étage : 4 chambres, salle de bain et WC.
- Les combles partiellement aménagés en 2 chambres et une salle de bain.
- Chauffage au fuel, double vitrage.

4. DUREE

La présente convention commencera à courir à compter du jour de l'acte d'achat par la Commune du BIEN objet des présentes pour se terminer le 30 septembre 2024.

A ladite date, cette convention prendra fin purement et simplement sans aucune autre formalité.

Elle est conclue **pour une durée non renouvelable** ; le non-renouvellement de la convention n'ouvre pas droit à indemnité.

Elle est consentie **à titre précaire et révocable**.

Le présent contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier PAR L'OCCUPANT, à tout moment, en prévenant la Commune au moins 3 mois à l'avance.

5. REDEVANCE - DEPOT DE GARANTIE

La présente occupation est consentie moyennant une redevance mensuelle de 1 120€ payable mensuellement, d'avance le 1^{er} de chaque mois.

Le montant de la redevance sera révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. Au jour de la signature des présentes, le dernier indice connu, soit celui du 2eme trimestre 2021, qui est de 1821.

Un dépôt de garantie représentant un mois de redevance sera versé entre les mains du comptable public pour le compte de la Commune de Saint-Martin-le-Vinoux.

Il ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution de la convention.

Il sera restitué dans les deux mois à compter de la restitution des clefs, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au PROPRIETAIRE.

A cet égard, un état des lieux contradictoire de sortie des occupants sera dressé en double exemplaire lors de la remise des clés.

6. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions ci-après :

- L'OCCUPANT prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de la prise de possession.
- L'OCCUPANT devra entretenir les lieux en bon état de réparation de toute nature, à l'exception des grosses réparations qui restent à la charge de la commune.
- L'OCCUPANT ne pourra, sous aucun prétexte, sous-louer ces locaux en tout ou partie, ni céder les droits résultant de la présente convention.
- L'OCCUPANT souffrira toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires à l'immeuble loué et que la commune ferait faire pendant la durée de la convention, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de redevance, leur durée excèderait-elle 40 jours.
- L'OCCUPANT s'acquittera des impôts, taxes et charges locatives récupérables ordinairement à la charge des locataires dans un bail d'habitation classique.
- L'OCCUPANT devra assurer et tenir constamment assurés pendant le cours de la convention le mobilier qui leur appartient, les risques "locatifs" et le recours des voisins.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute réquisition de la commune.

- Les travaux d'embellissement et autres améliorations, effectués par L'OCCUPANT et qui devront, au préalable, être autorisés par la commune, resteront la propriété de ladite commune sans qu'il puisse prétendre à quelque indemnité que ce soit.
- Les abonnements et facturations de l'ensemble des fluides et alimentations diverses (eau, électricité, gaz, fuel, téléphone, etc..) sont à la charge exclusive de L'OCCUPANT.

- L'OCCUPANT devra prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas causer de dommage au BIEN bénéficiant d'une protection patrimoniale de niveau 1 portant sur la maison et le parc, et comprenant un arbre remarquable.
- L'OCCUPANT est autorisé à exercer une activité d'assistante maternelle dans les lieux objets des présentes, les travaux éventuels de mise aux normes et de sécurité relatives à l'exercice de cette profession restant à sa charge exclusive ; lesdits éventuels travaux ne devant pas contrevenir avec la protection patrimoniale du BIEN ci-avant indiquée.

7. CONDITIONS PARTICULIERES

L'OCCUPANT s'engage à assurer l'entretien et la conservation du logement et du parc selon les règles applicables en matière de location et à n'apporter aucune modification à l'organisation desdits lieux sans l'autorisation expresse et préalable de la commune.

Il est précisé que les représentants qualifiés de la commune auront accès au logement et au parc mis à disposition pour vérifier l'état des lieux et préconiser les travaux qu'ils pourraient exiger, et ce en concertation avec l'OCCUPANT.

8. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de la redevance à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée si bon semble à la commune sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. La notification de la résiliation sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

9. ETAT DES LIEUX

Dans les deux jours suivant la signature de la présente convention, il sera dressé un état des lieux "entrée" établi en double exemplaire, dont un sera conservé par chacune des deux parties.

10. LES DROITS ET OBLIGATIONS des deux parties seront réglés conformément aux dispositions du droit commun, du Code Civil et des usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention.

11. LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE sera saisi pour tous les litiges relatifs à cette convention quant à son interprétation ou son exécution.

La présente convention est établie en 3 exemplaires, deux seront conservés par la Commune, l'autre par Monsieur et Madame HIRIGOYEN.

FAIT à, le

Pour la Commune
(signature et cachet)

M. HIRIGOYEN
(signatures précédées de la mention "lu et approuvé")

Mme HIRIGOYEN