Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
Genevois

DECISION N° DEC-2025-031

3.6. Autres actes de gestion du domaine privé

Convention d'occupation précaire entre la Communauté de Communes du Genevois et Monsieur Joao MBELENGUE d'une maison meublée située sur la parcelle n° BD111 à Saint-Julien-en-Genevois

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;
Vu les statuts de la Collectivité, et notamment en matière de logement ;
Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 3 développement d'une nouvelle politique de logement ;
Vu la délibération n° c_20241014_adm_90 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection du Président de la Communauté de Communes du Genevois ;
Vu la délibération n° c_20241014_adm95 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant délégations de pouvoir au Président et au Bureau communautaire, et notamment approuver les conventions de mise à disposition des biens mobiliers et immobiliers de la Communauté de Communes du Genevois ;
Vu le projet de convention d'occupation précaire annexé à la présente décision ;

Considérant :

- Que, afin de développer son projet de résidence mobilité prévu dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3, la Communauté de Communes du Genevois a acquis en fin d'année 2024 un terrain situé à Saint-Julien-en-Genevois, sur la parcelle section n° BD111, d'une superficie de 561 m² ;
- Que ce terrain accueil une maison de 90 m² qui restera vacante en attendant que ledit projet soit développé ;
- Que cette maison pourrait permettre à la Communauté de Communes de développer une solution temporaire et transitoire de « logement d'atterrissage » pour favoriser le recrutement d'agents et leur permettre d'être logés le temps qu'ils puissent trouver un logement plus pérenne, et aussi d'agir en faveur des agents lorsqu'ils rencontrent des difficultés ponctuelles de logement ;
- Qu'il convient donc de mettre à disposition cette maison de 90 m², en meublé, par une convention d'occupation précaire ;
- Que cette mise à disposition sera consentie moyennant une redevance mensuelle de 590 € (dont 20 € de provisions pour charges d'eau et 100 € de provisions pour charges d'électricité), pour une durée de 6 mois renouvelable une fois sous conditions ;

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

DECIDE

Article 1 : d'approuver la convention d'occupation précaire d'une maison meublée de 90 m² (surface utile), sur la parcelle n° BD111 d'une superficie de 561 m², située 1 rue des Vieux Moulins à Saint-Julien-en-Genevois, moyennant une redevance mensuelle de 590 € (dont 20 € de provisions pour charges d'eau et 100 € de provisions pour charges d'électricité), pour une durée de 6 mois, renouvelable une fois sous conditions, à Monsieur Joao MBELENGUE, et tel qu'annexée à la présente décision.

Article 2 : de rappeler que les recettes locatives sont inscrites au budget principal – exercice 2025.

Article 3 : de signer ladite convention et toutes pièces annexes.

Article 4 : d'accomplir toutes les démarches et **de signer** tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Archamps, le 09 avril 2025
Le Président, Florent BENOIT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision :
télétransmise en Préfecture le 18/04/2025
et publiée électroniquement le 18/04/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS ET MONSIEUR JOAO MBELENGUE D'UNE MAISON MEUBLEE SITUEE SUR LA PARCELLE N° BD111 A SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

ENTRE LES SOUSSIGNEES :
La Communauté de Communes du Genevois sise Bât. Athéna-entrée 2, 38 Rue Georges de Mestral, ArchParc - Archamps Technopole - 74160 ARCHAMPS, représentée par son Président, **Monsieur Florent BENOIT**, dûment habilité à signer la présente convention par décision n° DEC-2025-031 du 09 avril 2025,

Ci-après dénommée
« LE PROPRIETAIRE »
D'UNE PART,

et

Monsieur Joao MBELENGUE, employé de la Communauté de Communes du Genevois

Ci-après dénommée
« L'OCCUPANT »
D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

PREAMBULE

Consciente de la difficulté à se loger sur la bande frontalière et soucieuse d'agir en faveur du recrutement de personnel de la Communauté de Communes du Genevois sur son territoire et des difficultés ponctuelles de logement pouvant être rencontrées par les agents, la Communauté de Communes du Genevois (CCG) souhaite mettre en place une solution de logement dit « d'atterrissage » en mettant à disposition de ses agents une maison meublée de type T3, située au cœur de la commune de Saint-Julien-en-Genevois.

La présente convention ne confère à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire du fait de l'usage temporaire de logement dont la démolition est projetée dans le cadre d'un programme de logements de plus grande envergure.

Par ailleurs, le logement ne constitue qu'un lieu purement transitoire et temporaire pour les agents dans l'attente de leur traitement de leur dossier en vue de l'obtention d'un logement social. En conséquence, compte-tenu des circonstances particulières énoncées ci-dessus, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire selon les modalités suivantes :

ARTICLE 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles « L'OCCUPANT » est autorisé, sous le régime des occupations temporaires, à occuper à titre précaire et révocable les locaux, objets des présentes.

La vocation de ce bien étant de permettre à la CCG d'offrir à ses agents une solution de logement d'atterrissage, pour une durée courte, en attendant un logement pérenne, la convention est conclue à condition que « L'OCCUPANT » ait réalisé une demande de logement social.

En l'occurrence, « L'OCCUPANT » déclare avoir réalisé sa demande sous le numéro 07404231173339 GD PUB.

ARTICLE 2 – Désignation des locaux

« LE PROPRIETAIRE » met à disposition de « L'OCCUPANT », à titre précaire, une maison meublée de plain-pied de type T3, d'une surface utile d'environ 90 m², qui est située au 1 rue des Vieux Moulins à Saint-Julien-en-Genevois sur la parcelle cadastrée section BD n°0111 d'une superficie de 561 m².

« L'OCCUPANT » accepte les lieux ci-après désignés :

- 1 entrée
- 2 chambres
- 1 salle d'eau
- 1 WC
- 1 cuisine complète avec électroménager : réfrigérateur, four micro-ondes, lave-vaisselle, four, plaque 4 feux gaz
- 1 grande pièce comprenant un salon et une salle à manger
- 1 grand garage fermé par une porte automatique
- 1 chaufferie – pompe à chaleur - équipée de meubles de rangement
- 1 jardin

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

ARTICLE 3 – Durée

La présente convention est **valable 6 mois, renouvelable une fois**.
Le renouvellement de la présente convention sera exceptionnel et conditionné à la justification par « L'OCCUPANT » :

- d'avoir recherché activement un logement pérenne ;
- d'être en mesure de justifier les refus des propositions de logements sociaux qui lui ont été faites ou des demandes qui n'ont pas été validées par la commission d'attribution ;
- de faire toujours partie des effectifs de la CCG, avec un contrat de travail couvrant la période de la présente convention.

« L'OCCUPANT » pourra donner congé en cours de période, par lettre, en respectant un préavis d'une semaine.

ARTICLE 4 – Redevance

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant une **redevance mensuelle de 590 euros** (dont 20 € de provisions pour charges d'eau et 100 € de provisions pour charges d'électricité). « L'OCCUPANT » recevra un titre du Trésor Public en début de chaque mois.

Les charges seront régularisées à l'issue de la présente convention en comparant le total des provisions demandées par « LE PROPRIETAIRE » et les dépenses effectives engagées par « LE PROPRIETAIRE ». « L'OCCUPANT » recevra alors un titre du Trésor Public correspondant au montant de cette régularisation.

ARTICLE 5 – Charges, conditions d'occupation, de jouissance et d'entretien

La présente convention d'occupation n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage et est consentie aux charges, clauses et conditions suivantes :
Les locaux devront être utilisés à usage d'habitation exclusivement, aucune activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ne pouvant être exercée.

« L'OCCUPANT » s'oblige à exécuter et accomplir les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou l'usage, à savoir :

- D'user paisiblement en responsabilité des lieux loués suivant la destination et l'usage qui leur ont été donnés par la convention ;
- De ne pouvoir sous-louer, ni céder, en totalité ou en partie, leur droit à la présente occupation ;
- De tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers énumérés à l'article 2 de la présente convention ;
- De notifier par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours de la présente convention ;
- D'informer immédiatement « LE PROPRIETAIRE » de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de leur occupation ;
- De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués sans autorisation expresse et par écrit ;
- De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui leur sont mis à disposition afin de limiter tout risque d'incendie ou d'inondation ou autres et permettre d'y remédier, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances ;

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

- De tenir les lieux pendant toute leur occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sols, les espaces verts extérieurs ;
- De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, de ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. « L'OCCUPANT » sera tenu pour responsable de tous dégâts et conséquences résultant de l'inobservation de la présente clause y compris les dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre ;
- De souffrir et supporter tous travaux et réparations que « LE PROPRIETAIRE » ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée y compris :
  ⇨ La reconstruction de murs mitoyens
  ⇨ Toutes modifications d'arrivée, de branchements ou d'installations intérieurs
  ⇨ La construction ou reconstruction de canalisation nécessaire traversant ces locaux
  ⇨ Les remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- A l'occasion de tous travaux, faire place nette, au besoin à ses frais, des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par leurs soins dont la dépose serait nécessaire ;
- De donner accès dans les lieux au « PROPRIETAIRE » ou à ses représentants, à ses architectes ou à leurs représentants, aux entreprises ou artisans mandatés aussi souvent qu'il sera nécessaire ;
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de leur occupation dans les lieux à moins qu'ils ne prouvent qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par le fait d'un tiers ;
- De déclarer immédiatement à leur compagnie et d'en informer conjointement « LE PROPRIETAIRE » de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux, sous peine d'être tenus personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsables du défaut de déclaration en temps utile du sinistre ;
- De renoncer à tout recours contre « LE PROPRIETAIRE » :
  ⇨ En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux occupés ou les parties communes de l'immeuble ;
  ⇨ En cas d'interruption même prolongée dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, ou de tous autres éléments d'équipement ;
  ⇨ En cas de trouble ou dommage subi du fait de tiers accueillis ou travaillant dans les lieux ou de tout autre tiers extérieurs ;
- De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police ainsi qu'à tout règlement intérieur en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
  ⇨ De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
  ⇨ De n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser couler l'eau ;
  ⇨ De n'avoir dans les lieux aucun animal autre que familier et à la condition que ce dernier ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins et riverains ;
  ⇨ De prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles ;
  ⇨ De procéder à l'aération quotidienne des lieux ;

« L'OCCUPANT » sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, « LE PROPRIETAIRE » ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

ARTICLE 6 – Etat de lieux

« L'OCCUPANT » prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Pour ce faire, un état des lieux d'entrée contradictoire est établi et annexé à la présente convention.
En fin de convention d'occupation, « L'OCCUPANT » devra les rendre en bon état d'entretien et de réparation, notamment en ce qui concerne les dégradations survenues de leur fait. Un état des lieux de sortie contradictoire sera établi.

En cas de constat de dégradations incombant à « L'OCCUPANT » n'ayant pas fait l'objet de réparations par ce dernier, « LE PROPRIETAIRE » effectuera ces réparations et en exigera le remboursement au preneur.

ARTICLE 7 – Responsabilité et recours

« L'OCCUPANT » devra s'assurer des risques locatifs qui lui incombent : incendie, dégâts des eaux, mobilier, recours des voisins, etc., par une compagnie notoirement solvable et d'en justifier au « PROPRIETAIRE » par la transmission de l'attestation d'assurance.

ARTICLE 8 – Résiliation de plein droit

A défaut de la souscription d'une assurance par « L'OCCUPANT » et en raison du caractère révocable de la convention, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après un commandement resté infructueux.

A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie de la redevance et en raison du caractère révocable de la convention, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après un commandement resté infructueux.

Dès lors qu'un logement social est proposé à l'occupant, il est tenu de l'accepter, si le logement proposé répond raisonnablement aux besoins de l'occupant. « LE PROPRIETAIRE » se réserve le droit d'apprécier le motif de refus s'il constate qu'un logement social a été proposé à « L'OCCUPANT », mais que celui-ci l'a refusé, alors que ce logement correspondait à ses besoins. « LE PROPRIETAIRE » fera part par lettre recommandé à « L'OCCUPANT », de la résiliation de la présente convention sous un mois à compter de l'envoi.

En cas de rupture du contrat de travail. « LE PROPRIETAIRE » fera part par lettre recommandé à « L'OCCUPANT », de la résiliation de la présente convention sous un mois à compter de l'envoi.

Tous frais de poursuite seront à la charge de « L'OCCUPANT ».

ARTICLE 9 – Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est demandé.

Envoyé en préfecture le 18/04/2025
Reçu en préfecture le 18/04/2025
Publié le 18/04/2025
ID : 074-247400690-20250409-DEC2025031-AU

Fait en deux exemplaires originaux, établi sur 6 pages.

A Archamps, le

A ……, le

« LE PROPRIETAIRE »
Le Président de la Communauté
de communes du Genevois,
Florent BENOIT

« L'OCCUPANT »
(précédé de la mention « lu et approuvé »)