

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 Octobre 2018

244x18

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE ET TEMPORAIRE **DES PARCELLES CO N° 575, 239, 576 et 577** **SUR LE SITE DE PALLIERES II**

CONSIDÉRANT qu'afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet d'extension est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, la ZAC Pallières I à l'Ouest et la zone commerciale et d'activités au Nord. D'une superficie totale d'environ 33 ha, la ZAC Pallières II a ainsi été créée en 2015 par délibération du conseil municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 1^{er} juin 2015. Cette concession a été modifiée par un avenant n°1 en date du 23 novembre 2016.

CONSIDÉRANT que, depuis sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme », en vertu de l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

CONSIDÉRANT que la délibération du Conseil Métropolitain référencée « URB 023-2781/17/CM » en date du 19 octobre 2017 a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement. Au vu de ces critères, cette même délibération a reconnu d'intérêt métropolitain des projets et opérations d'aménagement ; ainsi, en accord avec la commune des Pennes Mirabeau, la ZAC Pallières II a été déclarée d'intérêt métropolitain. Par délibération du Conseil de Métropole du 28 juin 2018, le transfert effectif de l'opération à la Métropole actant son périmètre ainsi que la date du transfert de maîtrise d'ouvrage a été décidé.

CONSIDÉRANT les parcelles cadastrées CO N°575, 239, 576 et 577 acquises par l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le site de Pallières II

CONSIDÉRANT que l'article 7 de ladite convention stipule que « *Dès que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens, il en aura la jouissance. Toutefois, l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU à chaque acquisition* ».

CONSIDÉRANT que le projet futur de Pallières II n'étant pas encore effectif, la Commune, gestionnaire des biens, acquis par IEPF PACA, en vertu de la convention foncière sur le site de Pallières II, entend mettre à disposition à titre précaire et temporaire les parcelles CO N°575, 239, 576 et 577 à Madame AUDISIO Roselyne et Monsieur GUICHON Philippe.

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), et notamment ses articles L 2211-1 à L2112-1

VU la délibération 248x16 en date du 24 novembre 2016 autorisant le Maire a adhérer à la convention d'intervention foncière sur le site de Pallières II, en phase de réalisation, entre la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF PACA.

VU le projet de convention ci-joint;

Ainsi, la Commune souhaite consentir une convention d'occupation précaire et temporaire à Madame AUDISIO Roselyne, Monsieur GUICHON Philippe afin de leurs permettre de se maintenir dans les lieux jusqu'à la réalisation de l'opération d'aménagement, dans la limite de 24 mois à compter de la signature de ladite convention.

Ceci afin d'éviter des dégradations, pillages et occupations illégales dus à la vacance des biens précités.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la signature de cette convention, précaire et temporaire, pour une durée maximale de 24 mois. Une redevance annuelle de 15€ sera versée à la Commune, par les bénéficiaires

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé :

- DONNE son accord pour signer une convention d'occupation précaire et temporaire des parcelles CO N°575, 239, 576 et 577, correspondant à une emprise approximative de 4 430m², jusqu'au déclenchement de l'opération d'aménagement pour une durée maximale de 24 mois, au profit de Madame AUDISIO Roselyne et Monsieur GUICHON Philippe.
- DÉCIDE que la redevance annuelle sera de 15€ , révisable tous les ans selon l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages (hors tabacs) publié en septembre de l'année.
- AUTORISE Le Maire à signer ladite convention avec les occupants dénommés dans le projet de convention.
- SE PRONONCE comme suit :
POUR : 33
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 26 Octobre 2018
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

MR FABRICE VEGA

Annexe 1 : Plan des parcelles faisant l'objet de la convention



Convention d'Occupation Précaire et Temporaire

Entre les soussignés :

dûment habilité à signer la présente convention

Ci-après dénommés « le gestionnaire »

La Commune des Pennes Mirabeau, sise 223 Avenue François Mitterrand - BP 28 13758 Les Pennes Mirabeau Cedex, représentée par son Maire, Madame Monique SLISSA,

D'une part,

Et

Ci-après dénommée "l'occupant"

Madame AUDISIO Roselyne et Monsieur GUICHON Philippe demeurant Campagne la Provende, le Grand Verger 13170 Les Pennes Mirabeau ;

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : exposé préalable:

CONSIDÉRANT qu'afin d'anticiper une demande croissante de logements, la commune des Pennes Mirabeau a décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics. Ce projet d'extension est situé entre la partie Est du village déjà urbanisé, la ZAC Pallières I à l'Ouest et la zone commerciale et d'activités au Nord. D'une superficie totale d'environ 33 ha, la ZAC Pallières II a ainsi été créée en 2015 par délibération du conseil municipal des Pennes Mirabeau et concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires le 1^{er} juin 2015. Cette concession a été modifiée par un avenant n°1 en date du 23 novembre 2016.

CONSIDÉRANT que, depuis sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme », en vertu de l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

CONSIDÉRANT que la délibération du Conseil Métropolitain référencée « URB 023-2781/17/CM » en date du 19 octobre 2017 a défini les critères de l'intérêt métropolitain des opérations d'aménagement. Au vu de ces critères, cette même délibération a reconnu d'intérêt métropolitain des projets et opérations d'aménagement ; ainsi, en accord avec la commune des Pennes Mirabeau, la ZAC Pallières II a été déclarée d'intérêt métropolitain. Par délibération du Conseil de Métropole du 28 juin 2018, le transfert effectif de l'opération à la Métropole actant son périmètre ainsi que la date du transfert de maîtrise d'ouvrage a été décidé.

CONSIDÉRANT les parcelles cadastrées CO N°575, 239, 576 et 577 acquises par l'Établissement Public Foncier Provence Alpe Côte d'Azur (EPF PACA) dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le site de Pallières II

CONSIDÉRANT que l'article 7 de la convention d'intervention foncière sur le site de Pallières II, stipule que : « *Dés que l'EPF PACA sera devenu propriétaire des biens , il en aura la jouissance. Toutefois, l'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la COMMUNE DES PENNES MIRABEAU à chaque acquisition* ».

CONSIDÉRANT que le projet futur de Pallières II n'étant pas encore effectif, le gestionnaire entend mettre à disposition à titre précaire et temporaire lesdits biens aux ex propriétaires desdites parcelles, nommés dans le projet de convention « l'occupant »

Les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation tenant compte des circonstances particulières relatés ci-après légitimant le caractère précaire et temporaire, des droits de l'occupant voulu par elles.

En conséquence, le gestionnaire ne peut garantir à l'occupant une durée déterminée de plus de 24 mois, ni lui concéder un droit au renouvellement.

Qu'en conséquence, l'occupant ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux, passé ce délai de 24 mois.

Ceci étant exposé, il est arrêté ce qui suit :

Objet de la convention

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, à occuper à titre précaire et temporaire, les biens définis à l'article 3.

ARTICLE 2 : CARACTÈRE PRÉCAIRE DE LA CONVENTION

La Commune des Pennes Mirabeau, gestionnaire, et l'occupant déclarent que le caractère précaire et temporaire de la présente convention sont, objectifs et justifiés par les motifs suivants :

En vertu de cette présente convention, la Commune des Pennes Mirabeau, gestionnaire, consent à l'Occupant la jouissance des locaux décrits ci-après afin de continuer à y habiter.

Aux termes des présentes, la Commune des Pennes Mirabeau et l'Occupant reconnaissent que la présente convention est établie de bonne foi conformément aux articles 1709 et suivants du Code civil.

ARTICLE 3 : DÉSIGNATION ET DESTINATION

Les terrain et les locaux dont la jouissance est consentie à l'Occupant sont situés sur les parcelles CO N°575, 239, 576 et 577 au 313 Chemin du Soleil Couchant pour une superficie totale de 4 430m².

La Commune des Pennes, gestionnaire, et l'Occupant se sont entendus sur le fait que l'immeuble, ci-avant désigné, sera destiné à un usage d'habitation.

ARTICLE 4 : DURÉE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE ET TEMPORAIRE

Sous réserve des dispositions de l'article 9 "dénonciation, résiliation" la présente convention prend effet, à compter de sa signature par les deux parties.

Les terrains et les locaux désigné à l'article 3 sont mis à disposition de l'occupant à cette même date pour une durée de 24 mois à compter de la signature du présent document.

Il est convenu que chacune des parties aura la faculté de révoquer la présente convention à tout moment moyennant le respect d'un préavis de 2 mois (deux mois) effectué par Lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 5 : REDEVANCE

a) Montant de la redevance:

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018, l'occupant précaire paie en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti, une redevance symbolique annuelle, toutes charges incluses d'un montant de 15 euro (QUINZE euros) net payable auprès du receveur municipal.

b) Indexation de la redevance:

Cette redevance varie dans les mêmes proportions que l'indice INSEE des prix à la consommation (service hors tabac ensemble des ménages).

c) Paiement de la redevance:

Le paiement de la redevance est effectué 30 jours après réception d'une facture ou d'un titre de recette. A l'occasion du paiement de la redevance, l'occupant doit produire une attestation d'assurance.

ARTICLE 6 : ÉTAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire est dressé par la commune.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant doit évacuer les lieux occupés et remettre les lieux en l'état, à ses frais, sauf disposition contraire avisée, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 1 mois avant l'expiration de la convention.

En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la commune se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES RELATIVES A L'OCCUPATION PRÉCAIRE ET TEMPORAIRE

L'occupation des terrains et des locaux ci-avant décrit, est concédée aux conditions suivantes :

- L'Occupant s'engage à restituer les lieux à l'arrivée du terme de la présente convention dans l'état dans lequel ils étaient à son entrée ;
- L'Occupant s'engage à occuper les lieux conformément aux dispositions relatives à la convention d'occupation précaire. À ce titre, notamment, aucune propriété commerciale et, *de facto*, aucun droit au renouvellement, ne lui sont accordés ;
- L'Occupant s'engage à entretenir les lieux. Par ailleurs, il s'engage à prévenir le gestionnaire de toute grosse réparation nécessaire ;
- L'Occupant est tenu au paiement de la redevance fixée à l'article 5 de la présente convention ;
- L'Occupant s'engage à souscrire une assurance contre les risques locatifs et notamment en cas d'incendie . A l'occasion du paiement de la redevance, l'occupant doit produire une attestation d'assurance.
- L'Occupant s'engage à occuper personnellement les lieux faisant l'objet de la présente convention. En effet, le droit d'occupation qui lui est consenti est incessible.

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention doit faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 9 : DÉNONCIATION, RÉSILIATION

a) A l'initiative de la commune des Pennes Mirabeau

---> Résiliation :

La présente convention est résiliée de plein droit par la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants:

- Non-paiement de la redevance aux échéances convenues.
- Non respect de la présente convention.
- Utilisation différente même provisoire, sauf accord des parties

La résiliation intervient 1 mois après réception de la lettre recommandée par l'occupant.

b) A l'initiative de l'occupant :

La présente convention peut être résiliée de plein droit sur l'initiative de l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation.

ARTICLE 10 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui ne pourraient pas faire l'objet d'un règlement amiable, sont soumises à la juridiction compétente.

ARTICLE 11 : FRAIS D'ENREGISTREMENT

Si une des parties souhaite procéder à l'enregistrement de la présente convention, les frais correspondants sont à sa charge.

Fait aux Pennes Mirabeau, le

L'Occupant
"lu et approuvé"

La commune des Pennes Mirabeau
"lu et approuvé"

Monique SLISSA
Maire des Pennes Mirabeau