Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

REGULARISATION DES SITUATIONS D'OCCUPATION DE BIENS COMMUNAUX PAR DES FAMILLES NON TITREES

Le présent rapport a pour objet de proposer un cadre légal aux familles en situation d'occupation non réglées de terrains déjà rétrocédés ou destinés à être rétrocédés à la Ville de Le Port.

Ces rétrocessions foncières portent sur les opérations en fin de concession de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Les diagnostics fonciers réalisés depuis 2018 ont permis d'identifier plusieurs dizaines de situations non réglées de familles occupant des terrains bâtis par elles et destinés à intégrer le patrimoine communal :

- RHI centre-ville (SEMADER) : 12aine de situations identifiées
- RHI Saint-Ange Doxile (SEMADER) : 10aine de situations identifiées
- RHI Rivière des Galets (SEMADER) : 15aine de situations identifiées
- RHI Epuisement (SEMADER) : 30aine de situations identifiées
- RHI Rivière des Galets Village (SEDRE) : 85aine de situations identifiées
- ZAC Rivière des Galets (SEDRE) : 1 situation identifiée

Ces familles sont présumées propriétaires des constructions édifiées sur ces terrains (à usage d'habitations principalement). Elles sont aujourd'hui parfaitement identifiées et recensées par les services municipaux. Elles peuvent donc faire l'objet d'un traitement et d'un accompagnement personnalisé dès après la rétrocession des terrains concernés, dans le but de répondre à leurs besoins de relogement ou d'amélioration de l'habitat.

La municipalité souhaite faire évoluer au plus vite ces situations de grande précarité. Elle propose de conférer à ces familles, en situation de mal-logement, dès qu'elle sera rendue propriétaire du foncier, un statut d'occupation transitoire.

Ainsi, le contrat proposé aux familles porterait sur la signature d'une convention de mise à disposition de terrains communaux, pour un usage exclusif d'habitation principale, d'une durée maximale de 10 ans et moyennant le paiement d'une redevance annuelle fixée à 1,00 € par mètre-carré. Un modèle-type de convention est annexé au rapport.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal :

- de prendre acte de la situation décrite dans le présent rapport ;
- d'approuver les prix et conditions principales de la mise à disposition de terrains exposés ci-dessous ;
- d'approuver en conséquence le projet de convention d'occupation temporaire de terrains communaux annexé au rapport ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire – Service Foncier et Gestion du Patrimoine

***Annexe unique** : projet de convention d'occupation temporaire de terrain communal*

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

ANNEXE UNIQUE : MODELE-TYPE DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DE TERRAIN COMMUNAL

PREAMBULE

Suite aux clôtures de plusieurs opérations d'aménagement urbain et/ou de résorption de l'habitat insalubre sur le territoire, la commune de Le Port est devenue pleinement propriétaire d'un nombre très important de terrains à bâtir.

Sur ces terrains des familles ont toutefois pu construire par le passé leurs habitations principales, avec ou sans autorisation administrative et selon leurs moyens.

Aujourd'hui, la collectivité entend régulariser ces situations sur le plan administratif, juridique et financier dans le cadre d'une politique volontariste visant à lutter contre le mal-logement.

Elle propose aux familles d'établir, dans l'attente de leur relogement, de l'amélioration de l'habitat voire de l'accession à la propriété, des contrats administratifs d'occupation temporaire susceptibles de leur conférer un droit d'occupation transitoire sur ces terrains.

Aussi, la présente autorisation est accordée en vue de répondre à trois objectifs principaux :

1) Régulariser avec les familles recensées l'occupation temporaire des terrains communaux, par la conclusion d'une convention administrative ;
2) Responsabiliser ces familles par l'application de droits et d'obligations issus de la présente convention ;
3) Leur conférer un droit de préférence pour l'acquisition des terrains qu'elles occupent. Chaque situation sera examinée individuellement.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ETABLI CE QUI SUIT

ENTRE :

La commune de Le Port, sise dans le département de La Réunion (97420), rue Renaudière de Vaux, représentée par son Maire en exercice, monsieur Olivier Hoarau, agissant en application de l'article L.2122-22 5eme alinéa du Code général des collectivités territoriales et suivant délégation qu'il a reçue à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°2020-…..du …… 2021, reçue en Préfecture le …… 2021 ;

Ci-après désignée « LE BAILLEUR »

ET

Monsieur ……., né le ……. à et Madame …… , née le …….. à …….. demeurant ensemble au n° ……., ……. à Le Port.

Ci-après désignés « L'OCCUPANT »

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

ARTICLE 1 : OBJET ET REGIME JURIDIQUE

1-1 OBJET

Le Bailleur consent à l'Occupant un droit d'occupation précaire et révocable dans les termes et conditions de la présente convention.

Ce droit d'occupation à titre précaire porte sur un terrain de x m², tel qu'il figure au plan cadastral n°….. annexé, situé sur la commune de ….

1.2 REGIME JURIDIQUE

L'Occupant accepte expressément le caractère précaire et révocable du droit d'occupation qui lui est consenti par le Bailleur, par application des dispositions de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme.

CARACTERE PRECAIRE DE LA CONVENTION

et l'Occupant déclarent que le caractère précaire de la présente convention est objectif et justifié par les motifs précisés en préambule et notamment le traitement de l'insalubrité.

Aux termes des présentes, le Bailleur et l'Occupant reconnaissent que la présente convention est établie de bonne foi conformément aux articles 1709 et suivants du Code civil et en application de l'article L145-5-1 du Code de commerce.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

Le bien, objet des présentes, est constitué d'un terrain bâti, sise le quartier de ……., d'une superficie de …… m², située en zone ….. du plan local d'urbanisme et en zone ….. du plan de prévention des risques miniers, naturels et technologiques en vigueur, sur lequel est édifié une maison d'habitation de type ….d'une superficie de …m².

Tel que ce BIEN existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, sans exception ni réserve.

ARTICLE 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sus-désigné appartient à la Commune du Port, propriétaire, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite par acte notarié en date du . Ladite acquisition a été publiée à la conservation des hypothèques de Saint Denis le , volume , n° .

La maison d'habitation a été édifiée et financée entièrement par l'OCCUPANT.

ARTICLE 4 : DESTINATION DU BIEN MIS A DISPOSITION

Le bien, objet des présentes est destiné à l'habitation principale de l'occupant exclusivement.

Toute activité commerciale, artisanale ou industrielle même connexe ou complémentaire est strictement interdite.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire entraînera sauf accord des parties, résiliation automatique de la présente convention, sans autre formalité, ni versement d'indemnités.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour **une durée de dix années (10 ans)** prenant effet à compter du …… pour se terminer le …..
Ou
La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Son terme est conditionné à la survenance de l'événement suivant : ……

A l'issue du terme, le BAILLEUR aura la faculté de renouveler la présente autorisation sauf dispositions contraires.

A titre de rappel, la présente autorisation ne confère aux occupants qui le reconnaissent expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus habituellement au locataire d'immeubles à usage d'habitation.

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée. Son terme est conditionné à la survenance de l'évènement suivant *(description de l'évènement)*.

Les modalités de résiliation de la convention d'occupation précaire sont les suivantes : *description des modalités de résiliation*.

ARTICLE 6 : CESSION ET SOUS LOCATION

La présente autorisation est consentie à titre personnel : les occupants devront occuper personnellement les lieux loués, à l'exclusion de toute autre personne.

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit et à qui que ce soit, est strictement interdite sous peine de résiliation de plein droit de la présente convention ; à l'exception suivante :

- En cas de décès ou de délit d'abandon de famille des occupants, la cession du droit au bail pour le terme restant à courir, pourra être transférée aux ascendants, descendants, concubins notoires ou pacsés, personnes à sa charge et vivant depuis au moins un (1) an à la date de la réalisation de l'événement. La preuve de leurs droits devra être apportée dans les trois (3) mois qui suivent le décès ou l'abandon du domicile, par courrier recommandé.

ARTICLE 7 : REDEVANCES ET INDEMNITES D'OCCUPATION

a) Redevance d'occupation :

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, les occupants s'engagent à verser au BAILLEUR une redevance d'occupation annuelle d'un montant de Un euros(1,00 €) par mètre-carré de terrain occupé, soit dans le cas présent pour **un montant de …. euros par an**,pour laquelle un titre de recette trimestriel sera émis.

Le montant du loyer d'occupation sera révisé annuellement, au 1er janvier de l'année en fonction de 1'évolution de l'Indice de Référence des Loyers de l'année précédente.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

b) Modalités de paiement

La redevance d'occupation est payable dès l'émission du titre de recette correspondant.
La redevance annuelle pourra être payable mensuellement à termes échus.

Les règlements sont à adresser à la Trésorerie Municipale de Le Port située à l'adresse suivante :

Centre des Finances Publiques de Le Port
4 avenue des Chagos
CS 51194
97420 Le Port

c) Recouvrement

En cas de non-paiement de la redevance et/ou de l'indemnité d'occupation et après qu'un simple commandement de payer soit resté sans effet, la Trésorerie Municipale procédera au recouvrement forcé des loyers sur la base de l'émission d'un titre de recette exécutoire.

ARTICLE 8 : RETRAIT ET RESILIATION DU FAIT DU BAILLEUR

a) Retrait pour motif d'intérêt général

La résiliation totale ou partielle de l'autorisation d'occupation du domaine communal avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, pourra être décidée par la Commune. Cette dernière notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de reprendre la jouissance du bien dans un délai maximal de cinq (5) mois qui précède la date de libération.

Les occupants ne pourront prétendre à aucune indemnité compensatrice correspondant au préjudice de l'éviction anticipée et le BAILLEUR ne sera tenu à aucune obligation de relogement.

b) Résiliation pour inexécution des obligations contractuelles

La présente autorisation pourra être résiliée de plein droit par le BAILLEUR, dans les situations énumérées ci-après et sans formalités judiciaires, un (1) mois après qu'une mise en demeure de régulariser, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, ait été restée sans suite.

Ces situations particulières sont :

- en cas de non-paiement d'un seul terme de la redevance,
- en cas de sous-location même partielle et temporaire du bien immobilier,
- en cas de non production de la police d'assurances.

Si les occupants se maintiennent dans les lieux en présence d'une autorisation résiliée, ils seront considérés comme « occupants sans titre » et le BAILLEUR pourra, à ce titre, faire prononcer leur expulsion sur simple ordonnance en référé rendue par la juridiction compétente.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

Par ailleurs, ils devront verser une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux (2) fois le loyer courant journalier. Cette indemnité sera destinée à dédommager LE BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loues.

ARTICLE 9 : RESTITUTION

En cas de départ volontaire, les occupants seront tenus de restituer la chose louée entièrement libre de toute construction et encombrements quelconques, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité de la part du BAILLEUR.

ARTICLE 10 : RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU PRENEUR.

En cas de départ anticipé, les occupants devront notifier leur demande de résiliation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard trois (3) mois qui précède la date anniversaire de la présente convention.

Ce congé devra être adressé à :

Monsieur le Maire de la Commune de Le Port
Hôtel de Ville
9 rue Renaudière de Vaux
97420 Le Port

La résiliation anticipée de la présente convention ne donne droit au paiement d'aucune indemnité ou remboursement quelconque.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS RESPECTIVES DES PARTIES

1) Obligations du BAILLEUR :

Les obligations contractuelles du BAILLEUR sont :

- Délimiter avec précision la parcelle occupée par un relevé topographique et un simple plan parcellaire ou par un plan de bornage si nécessaire,
- Ne pas s'opposer aux aménagements sollicités par les occupants à leurs frais, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée et que les travaux soient en conformité avec les règles en vigueur de l'urbanisme. Une ou des demandes d'autorisation d'urbanisme devront alors être enregistrées en mairie après que le PRENEUR ait obtenu un accord écrit préalable du BAILLEUR.
- Ne pas troubler la jouissance du bien mis à disposition.

2) Obligations des OCCUPANTS

Elles ont trait aux points suivants :

- Prendre le terrain en l'état et le maintenir en bon état d'entretien.
- Jouir des lieux paisiblement.
- Respecter strictement les limites d'occupation du terrain telles que définies par le plan du géomètre de la Ville.
- Clôturer obligatoirement la parcelle.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

- Ne pas transformer l'immeuble loué et les équipements correspondants (branchements, compteurs etc.) sans l'accord exprès et écrit du propriétaire.
- S'obliger pour tous les travaux et constructions à faire une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration, permis, …) et, à cet effet, s'engager à solliciter du BAILLEUR la permission de déposer une demande de permis de construire ou demande préalable de travaux auprès du service instructeur compétent.
- S'engager à régler les charges incombant généralement aux locataires, notamment les impôts locaux, étant par ailleurs précisé que tous les impôts locaux se rapportant à la construction sont à la charge du constructeur.
- Souscrire les contrats d'abonnement d'eau et d'électricité, dès lors que l'existence de réseaux permet la réalisation des branchements, et en régler les quittances aux concessionnaires.
- Autoriser un « droit de visite » des lieux au profit du propriétaire, la Commune de Le Port, à tout moment, sans qu'ils puissent invoquer un quelconque motif pouvant s'y opposer, sauf cas de force majeure (maladie, décès ...).
- Respecter la réglementation relative à la salubrité publique et notamment les dispositions réglementaires afférentes à l'élimination et à la collecte des déchets.

ARTICLE 12 : RESPONSABILITES ET RECOURS

Les occupants seront responsables de tous les dommages causés par la réalisation des travaux ou l'exploitation des constructions et installations. Ils répondront des dégradations et des pertes qui pourraient survenir pendant la mise à disposition, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure ou par la faute duBAILLEUR.

Ainsi, les occupants renoncent à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR et ses éventuels assureurs, et s'engagent à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi.

Ces dispositions trouvent application pour les dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de l'autorisation d'occupation y compris pour ceux résultant des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par les occupants.

ARTICLE 13: ASSURANCES

Les occupants devront souscrire chaque année toutes les polices d'assurances relatives aux dommages aux biens et couvrir leur responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Ils devront par ailleurs justifier, à première demande, de l'existence de ces polices d'assurances ainsi que du paiement des primes correspondantes. Ils devront fournir ces justificatifs dès la signature de la présente, sous peine de voir la convention résiliée de plein droit.

Les polices d'assurances souscrites devront couvrir tous les risques d'incendie, de voisinage, de dégâts des eaux, d'explosion et électriques ainsi que, tous les autres dommages pouvant survenir au domaine communal mis a sa disposition.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021
Reçu en préfecture le 29/04/2021
Affiché le 29/04/2021
ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_043-DE

En cas de départ anticipé des occupants, ces derniers veilleront à résilier en temps utile leurs polices d'assurance contractées de sorte que le BAILLEUR ne soit pas recherché pour la continuation de ces contrats après expiration de la présente autorisation.

ARTICLE 14 : LITIGE ET COMPETENCE

Toutes les contestations relatives à l'interprétation et/ou à l'exécution de la présente convention devront être soulevées devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de La Réunion.

Fait à Le Port, en 2 exemplaires, le …….

Pour le BAILLEUR,
LE MAIRE

Pour le PRENEUR,
LA FAMILLE