



## EXTRAIT DE PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE DU MARDI 21 MAI 2024**

**Affaire n° 06-20240521**

**Régularisation d'occupation des logements communaux  
sur le secteur de la Plaine des Cafres et du Tampon par  
le biais d'un contrat comportant occupation du domaine  
communal**

### NOTA /

Le Maire certifie que la liste des délibérations a été affichée dans le hall d'accueil de la mairie et mise en ligne sur le site internet de la Commune, le :

22 mai 2024

*Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - Nouvelles règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes des collectivités – Article L.2121-25*

### Date de convocation

le 15 mai 2024

### Nombre de membres

- en exercice : 49
- présents : 39
- représentés : 8
- absents : 2

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi vingt et un mai à seize heures dix minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune du Tampon, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Monsieur André Thien-Ah-Koon, Maire

### Étaient présents :

André Thien-Ah-Koon, Jacquet Hoarau, Charles Emile Gonthier, Augustine Romano, Bernard Picardo, Patrice Thien-Ah-Koon, Marie Hélène Genna-Payet, Marcelin Thélis, Marie-Lise Blas, Mansour Zarif, Liliane Abmon, Sylvie Lechnig, Maurice Hoarau, Jean Richard Lebon, Sylvie Jean-Baptiste, Marie-Claire Boyer, Jack Gence, Daniel Maunier, Jean-Pierre Thérincourt, Denise Boutet-Tsang-Chun-Szé, Mimose Dijoux-Rivière, Catherine Turpin, Jean-Pierre Georger, Albert Gastrin, Serge Técher, Francemay Payet-Turpin, Martine Corré, Serge Sautron, Jean-Philippe Smith, Evelyne Robert, Noéline Domitile, Régine Blard, Doris Técher, Nadège Schneeberger, Josian Soubaya Soundrom, Jean-Yves Félix, Nathalie Bassire, Gilles Henriot, Anissa Locate

### Étaient représentés :

Laurence Mondon par Mimose Dijoux-Rivière, Gilberte Lauret-Payet par Catherine Turpin, Dominique Gonthier par Josian Soubaya Soundrom, Henri Fontaine par Daniel Maunier, Véronique Fontaine par Evelyne Robert, Eric Ah-Hot par Charles Emile Gonthier, Monique Bénard par Gilles Henriot, Nathalie Fontaine par Jean-Yves Félix

### Étaient absents :

Allan Amony, Gilles Fontaine

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, le Président ouvre la séance. Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Assemblée procède à la nomination du Secrétaire de séance. A l'unanimité, Madame Augustine Romano a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

**Affaire n° 06-20240521**

**Régularisation d'occupation des logements communaux sur le secteur de la Plaine des Cafres et du Tampon par le biais d'un contrat comportant occupation du domaine communal**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** le Code général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** le rapport n° 06-20240521 présenté au Conseil municipal du 21 mai 2024,

**Considérant** que la commune du Tampon est propriétaire de divers logements sur le secteur de la Plaine des Cafres et du Tampon. Lors de l'inventaire patrimonial, il a été constaté entre autres que des logements situés dans les enceintes scolaires ont été mis à disposition d'agents communaux qui n'occupent pas des emplois bénéficiaires soit de logements pour nécessité absolue de service, soit de logements par conventions d'occupation précaire avec astreinte ou de logements par utilité de service,

**Considérant** qu'ils font l'objet d'une occupation historique qui a perduré malgré l'évolution de l'affectation des biens concernés et de la situation des occupants et qu'il convient de régulariser,

**Considérant** que les logements concernés sont identifiés dans le tableau suivant :

Références cadastrales	Adresse du logement	Quartiers
DM n° 478	4 impasse des Marmailles	Coin Tranquille
CX n° 759	9 allée des Campeurs	Bois-Court
BY n° 695	25 rue Jules Ferry	Centre-ville
EI n° 42	7 rue des Abeilles	Terrain-Fleury
EI n° 42	9 rue des Abeilles	Terrain-Fleury
CN n° 423	39 impasse des Goyaviers	Petit-Tampon
CM n° 579	7 rue des Filaos	La Pointe

**Considérant** qu'afin de régulariser ces occupations historiques, il est proposé qu'un contrat comportant une occupation du domaine public soit conclu avec ces agents, aux conditions suivantes :

- Durée : 3 ans non renouvelable tacitement ;
- Renouvellement du contrat à la demande de l'occupant par lettre recommandée au moins 6 mois avant le terme de la convention ;

- Redevance d'occupation : quatre cents euros (400 €) pour les deux logements situés au Coin Tranquille ainsi qu'à Bois-Court et cinq cents (500 €) pour les cinq logements situés au centre-ville, à Terrain-Fleury, au Petit Tampon et à la Pointe ;
- Fourniture d'eau/électricité/internet et téléphone à la charge de l'occupant ;
- Impôts et taxes afférents à l'occupation du logement à la charge de l'occupant ;
- Assurance habitation et responsabilité civile à la charge de l'occupant ;
- Menues réparations et entretien du logement à la charge de l'occupant ;
- Congés : trois mois avant le terme pour l'occupant et six mois avant le terme pour la commune ;
- Résiliation de la convention : en cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par la commune à l'expiration d'un délai de deux mois (2 mois) suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure,

**Considérant** que pour la bonne information du Conseil municipal, les redevances ont été fixées en tenant compte des faibles revenus des occupants, de l'ancienneté de leur occupation et de l'état des logements. A ces éléments s'ajoute la nature juridique de l'occupation sous forme d'autorisation d'occupation temporaire précaire et révocable et non sous forme de bail, ce qui exclut l'obtention par les occupants d'une allocation personnalisée au logement,

**Considérant** qu'en vertu des articles L1311-9 et L1311-10 du Code général des collectivités territoriales, la Commune est dispensée de l'obligation de consultation du pôle d'évaluation domaniale. En effet, la convention d'occupation temporaire n'entre pas dans les cas de saisine (baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature d'un loyer annuel, charges comprises, égal ou supérieur à 24 000 €),

**Considérant** que le montant de la redevance sera imputé au chapitre 70, compte 70323 du budget de la collectivité,

**Le Conseil municipal,**  
**réuni le mardi 21 mai 2024 à l'Hôtel de Ville, le quorum étant atteint,**

**Entendu** l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré,

## **Décide à l'unanimité**

- Article 1** D'approuver le projet de contrat comportant une occupation du domaine public à conclure avec les agents et aux conditions susvisées,
- Article 2** De fixer le montant de la redevance d'occupation à quatre cents euros (400€) pour les logements cadastrés section DM n° 478 et CX n° 759,
- Article 3** De fixer le montant de la redevance d'occupation à cinq cents euros (500€) pour les logements cadastrés section BY n° 695, EI n° 42, CN n° 423 et CM n° 579,
- Article 4** En vertu des articles L.2122-21 et L.2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire ou un adjoint délégué par lui est habilité à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Pour extrait conforme,**

**Secrétaire de séance,**

**Par délégation de fonction,**

## **CONTRAT COMPORTANT OCCUPATION D'UN LOGEMENT DEPENDANT DU DOMAINE COMMUNAL**

### **Entre :**

**La commune du Tampon** représentée par son maire, M. ....., dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du ....., désignée ci-après « La commune »,

D'une part,

**et :**

**Monsieur ou Madame.....**, domicilié ....., désigné ci-après « L'occupant précaire »,

D'autre part.

### **Préambule :**

La commune du Tampon est propriétaire de .....

L'attribution de logement emporte occupation privative ; en ce sens, il n'est concédé qu'à titre essentiellement précaire et révocable et ne saurait aucunement conférer à l'exploitant les attributs de la propriété commerciale.

### **Il a été convenu ce qui suit :**

#### **Article 1 : Objet :**

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'utilisation par l'occupant du bien mis à sa disposition conformément à sa destination et les droits et obligations de chacune des deux parties.

L'occupant déclare expressément avoir pris connaissance des dispositions contenues dans le précédent préambule et s'engage à les respecter.

#### **Article 2 : Présentation et affectation du logement**

L'occupant est autorisé dans les conditions définies par la présente convention à occuper un logement sis .... d'une superficie de ....

Le logement objet de la présente convention est affecté à usage de .....

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, entraînera, sauf accord des parties, la résiliation automatique de la convention.

### **Article 3 : Inaccessibilité des droits**

La présente convention étant conclue *intuitu personae*, l'occupant précaire ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit ; ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

### **Article 4 : Remise du logement**

L'occupant précaire prendra le logement dans l'état où il se trouve. Il déclare, en outre, bien les connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes. Un procès-verbal établi contradictoirement sera établi.

### **Article 5 : Conditions d'occupation**

L'occupant précaire ne pourra procéder à aucune modification ou transformation à l'intérieur du logement sans l'accord express, écrit et préalable de la commune. Cet accord écrit devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date de réception du courrier de sollicitation de l'occupant précaire.

Si des travaux ou modifications du logement étaient réalisés sans l'accord de la commune, celle-ci serait en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de l'occupant précaire.

À l'expiration de la convention ou si la résiliation a été prononcée en application de l'article 13 ci-après, le logement devra être remis à la commune en bon état de conservation et d'entretien. Cette remise sera constatée par procès-verbal établi contradictoirement entre les parties, soit trois mois avant la date d'expiration normale de la convention, soit au jour de sa résiliation. Tous les dégâts ou dégradations constatés seront mis à la charge de l'occupant précaire.

L'occupant précaire jouira des lieux en bon père de famille. Il veillera à la propreté constante du logement et de ses abords immédiats.

### **Article 6 : Assurances**

L'occupant précaire s'engage avant la prise de possession à contracter toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir le risque incendie et sa responsabilité civile.

Il paiera les primes et cotisations de ces assurances de façon à ce que la commune ne puisse en aucun cas être inquiétée. La preuve d'avoir satisfait à ces exigences sera fournie à la commune par la production annuelle d'une attestation de l'assureur.

## **Article 7 : Redevance principale**

L'occupant précaire paiera en règlement du droit d'occupation qui lui est consenti une redevance mensuelle d'un montant de ..... euros payable entre les mains de monsieur le receveur municipal de la Trésorerie de Saint-Pierre dès présentation du titre de recette émis à cet effet par la commune.

Le non-paiement d'un seul terme entraînera la résiliation automatique de la présente convention.

À l'issue de chaque période annuelle, la redevance pourra faire l'objet d'une révision qui prendra effet à la date anniversaire de la convention et dont l'occupant aura connaissance un mois avant sa prise d'effet.

## **Article 8 : Impôts et taxes**

L'occupant précaire acquittera à partir du jour de l'entrée en jouissance les taxes foncières et taxes municipales ou autres contributions liées à l'activité exercée dans les lieux pendant la durée de la convention de manière à ce que la commune ne soit pas inquiétée à ce sujet.

## **Article 9 : Charges courantes**

L'occupant devra s'acquitter des réparations et charges locatives courantes (eau, électricité, gaz, chauffage, travaux d'entretien courants et menues réparations).

## **Article 10 : Contrôle**

La commune pourra mandater tout fonctionnaire municipal compétent à cet effet pour contrôler le respect par l'occupant des obligations précitées.

Ce fonctionnaire disposera à tout moment d'un droit de visite des locaux sans que l'occupant ne puisse pour quelques motifs que ce soit lui en interdire l'accès.

## **Article 11 : Durée et renouvellement de la convention**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024. Elle n'est pas renouvelable tacitement.

L'occupant devra solliciter le renouvellement de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six mois (6 mois) avant le terme dudit contrat.

## **Article 12 : Congés**

L'occupant peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois (3 mois). Ce congés devra être notifié à la commune, par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, la commune peut résilier le contrat en respectant un préavis de six mois (6 mois). Ce congés devra être notifié à l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception.

À l'expiration de cette convention, quelle qu'en soit la cause, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux ni réclamer aucune indemnité.

## **Article 13 : Résiliation de la convention**

En cas de non-respect des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par la commune à l'expiration d'un délai de **DEUX MOIS** suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

## **Article 14 : Avenant à la convention**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

## **Article 15 : Contestation**

Les contestations relatives à l'interprétation et à l'application de la présente convention seront portées devant la juridiction compétente après épuisement des voies amiables.

Fait à ....., le ..... en deux exemplaires dont un pour chaque signataire.

Pour la commune du Tampon  
Le maire, Monsieur .....

L'occupant précaire