



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE D'UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION A MERY-SUR-OISE

Convention n°24

ANNULE ET REMPLACE LA CONVENTION N°2 DU 15.06.2021

ENTRE

Le **Syndicat mixte pour l'aménagement de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP)**, Hôtel du département – 2, avenue du Parc – CS 20201 CERGY – 95 032 CERGY-PONTOISE Cedex, représenté par son président, M. Bernard TAILLY, habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération n° 21-03 du Comité syndical du 12 février 2021.

Ci-après désigné par le SMAPP, le Syndicat ou le PROPRIETAIRE

ET

Madame Joëlle BOURNONVILLE

Ci-après désignée par l'OCCUPANTE,

Préambule :

Au terme d'un acte du 16 octobre 2019, le SMAPP a fait l'acquisition, auprès de la Ville de Paris, d'environ 380 hectares de terrains localisés dans le secteur de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt, sur le territoire des communes de Bessancourt, Frépillon, Herblay, Méry-sur-Oise, Pierrelaye et Saint-Ouen-l'Aumône.

Cette acquisition a été poursuivie par le SMAPP dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement forestier dit de la « Plaine de Pierrelaye-Bessancourt » dont il est maître d'ouvrage. Ce projet, répondant à l'ambition de requalification et de renaturation de la Plaine, s'inscrit également dans une logique d'aménagement régional. La forêt permettra de valoriser de façon durable la plaine, en affirmant son rôle naturel et écologique.

En février 2020, le projet de la plaine et les acquisitions y afférant ont été déclarés d'utilité publique par le Préfet du Val d'Oise.

Parmi ces 380 hectares, environ 200 hectares, correspondant au domaine dit « de la ferme de la Haute Borne », sont exploités dans le cadre d'un bail rural conclu le 31 juillet 1980 au profit des époux Plasmans puis transféré à la SCEA de la Haute Borne. Ce domaine comprend notamment 27 pavillons d'habitation, dont 23 sont aujourd'hui occupés.

La convention d'éviction conclue le 24 avril 2020 entre le SMAPP et la SCEA de la Haute Borne prévoyait que cette dernière assurerait la gestion et la perception des loyers afférents aux pavillons occupés jusqu'au 28 février 2021. Après cette date, il revient au SMAPP d'assurer la gestion de ces biens.

Par ailleurs, dans le cadre de son projet d'aménagement, le SMAPP souhaite procéder à la démolition de ces pavillons d'habitation, et cela au fur et à mesure de leur libération.

La démolition de ces pavillons ne pourra néanmoins intervenir qu'après le déménagement ou le relogement des occupants actuels conformément à l'article L. 314-1 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, le SMAPP n'est pas en mesure de maîtriser les délais nécessaires au déménagement ou au relogement des occupants. Le SMAPP n'est pas non plus en mesure de déterminer avec précision la date de démarrage des travaux de démolition envisagés.

Les pavillons se trouvant dans une situation transitoire entre leur acquisition et leur démolition, le SMAPP n'est pas en mesure de s'engager sur une durée minimale ou maximale d'occupation.

Dans un objectif de bonne gestion de son patrimoine, le SMAPP entend néanmoins proposer aux occupants actuels de régulariser leur occupation par la conclusion d'une convention d'occupation précaire.

Cette occupation précaire et révocable sera consentie à titre onéreux, dans les mêmes conditions financières dont profitaient les occupants jusqu'alors.

Cette convention sera automatiquement résiliée, sans indemnité, au départ, au déménagement ou au relogement des occupants.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles l'OCCUPANTE est autorisée par le SMAPP à occuper, à titre précaire et révocable, l'immeuble à usage d'habitation sis :

- Parcelle : E n° 293 à Méry-sur-Oise
- Adresse : 3 Rue de la Colonne, La Ferme de la Haute Borne, 95540 Méry-Sur-Oise.

Article 2 : Désignation du site donné en jouissance

Le SMAPP est propriétaire d'un immeuble bâti à usage d'habitation et d'un jardin attenant sis 3 Rue de La Colonne à Méry-sur-Oise au droit de la parcelle cadastrée section E n° 293.

L'OCCUPANTE déclare bien connaître l'immeuble objet de la présente convention, pour l'avoir habité préalablement à la présente convention, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tel qu'il existe, s'étend, se poursuit et comporte.

Par ailleurs, l'immeuble étant déjà occupé par l'OCCUPANTE et devant être prochainement démoli par le PROPRIETAIRE, les parties se dispensent de la réalisation d'un état des lieux d'entrée et de sortie.

Le bien est occupé en l'état par l'OCCUPANTE sans que cette dernière ne puisse se prévaloir d'un préjudice de ce chef.

Aucun diagnostic technique ne sera réalisé par le SMAPP au titre de cette convention, ce qui est expressément accepté par l'OCCUPANTE.

Article 3 : Durée et clause de précarité

3.1 Précarité de l'occupation

Dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, Le PROPRIETAIRE, maître d'ouvrage de l'opération, envisage des travaux de démolition de l'immeuble occupé.

Toutefois, le PROPRIETAIRE n'est pas en mesure de déterminer la date exacte de démarrage de ces travaux de démolition, ceux-ci dépendant des avancées de l'opération d'aménagement forestier du SMAPP ainsi que du déménagement ou du relogement de l'OCCUPANTE.

Dans ce cadre, la présente convention est consentie et acceptée à titre onéreux, mais à des conditions hors marché favorables à l'OCCUPANTE.

A cet égard, l'OCCUPANTE reconnaît que la présente convention ne lui confère aucun des droits et avantages reconnus au locataire d'immeuble à usage d'habitation par les lois du 1^{er} septembre 1948, du 22 juin 1982 et du 6 juillet 1989.

L'OCCUPANTE déclare être parfaitement informé que le PROPRIETAIRE pourra mettre fin à la présente convention dans les conditions prévues à l'article 3.2 sans que l'OCCUPANTE ne puisse se prévaloir de préjudices ou dommages, la précarité de la présente convention étant une condition substantielle sans laquelle le PROPRIETAIRE n'aurait pas consenti à délivrer une autorisation d'occupation en raison du projet de démolition de l'immeuble.

3.2 Durée de la convention précaire

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée initiale de 1 an à compter du 3 mai 2025.

Cette convention est tacitement reconductible annuellement pour une durée de 1 an sans pour autant que ce(s) renouvellement(s) ne fasse(nt) naître un quelconque droit à l'OCCUPANTE.

Passé ce délai d'un an, le PROPRIETAIRE pourra mettre fin à l'occupation à tout moment sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Néanmoins, les parties conviennent que cette durée est indicative et ne saurait en aucun cas être assimilée à un droit acquis de l'OCCUPANTE.

L'OCCUPANTE pourra notifier au PROPRIETAIRE son intention de quitter les lieux sous réserve de respecter un préavis de 1 mois.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 4 : Condition de mise à disposition

L'OCCUPANTE prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger aucune réparation, et sans recours contre le PROPRIETAIRE.

L'OCCUPANTE, selon qu'elle le trouve nécessaire et de sa seule initiative, prendra à sa charge tous travaux d'entretien courant ou de remise en état et toutes dépenses en résultant.

Le coût de ces travaux est à la charge exclusive de l'OCCUPANTE. Tous travaux réalisés n'ouvriront droit à aucun dédommagement de la part du PROPRIETAIRE à l'issue de la présente convention, étant ici rappelé que l'occupation du terrain est de nature précaire et révocable à tout moment.

L'OCCUPANTE devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police et la sécurité de façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être ni inquiété ni recherché.

L'OCCUPANTE fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations, raccordements et abonnement nécessaires à l'usage de l'immeuble et sans que cela ne remette en cause le caractère précaire de cette convention.

L'OCCUPANTE fera son affaire de la résiliation de ces abonnements à la libération des lieux.

Article 5 : Obligation de l'OCCUPANT

L'OCCUPANTE s'engage à :

- Recevoir sur site tous agents du SMAPP ou de ses prestataires.
- Préserver le terrain de toute pénétration étrangère au moyen des installations existantes.
- Ne causer, ni laisser causer dans les lieux occupés aucun désordre, scandale ou abus de jouissance.
- Ne pouvoir réclamer au PROPRIETAIRE aucune indemnité ni diminution de redevance pour cas de force majeur, notamment en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz ou de l'électricité, ou de tout autre service collectif extérieur analogue, le PROPRIETAIRE n'étant pas tenu au surplus de prévenir l'OCCUPANTE des interruptions.
- Faire son affaire personnelle de la surveillance de l'immeuble selon ses besoins.
- Ne pouvoir invoquer la responsabilité du PROPRIETAIRE en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers.

Article 6 : Obligation du PROPRIETAIRE

A l'occasion de la présente convention, le SMAPP n'assumera aucun des travaux de grosses réparations qui pourraient entrer dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire.

Article 7 : Libération des lieux

A la libération des lieux, l'OCCUPANTE assurera à ses frais le déménagement de tous les meubles et de tous déchets.

L'OCCUPANTE remettra au PROPRIETAIRE les clefs de l'habitation et du terrain ~~à la date fixée dans la~~ lettre recommandée avec avis de réception ou à la date de fin des présentes.

Si le bien n'était pas libre d'occupation et de tout encombrement au-delà de la date fixée dans la lettre recommandée avec avis de réception ou à la date de fin des présentes, l'OCCUPANTE devra verser au SMAPP, **une indemnité conventionnelle à titre d'astreinte d'un montant de 100 € (cent cents euros) par jour de retard**, et ce jusqu'au complet déménagement ou à l'exécution d'une décision de justice prononçant l'expulsion de l'OCCUPANTE, sans préjudice des dommages et intérêts pouvant être réclamés à cette occasion.

Article 8 : Renonciation a indemnité

Compte tenu du caractère précaire de l'occupation, l'OCCUPANTE renonce dès à présent et pour l'avenir à réclamer toutes indemnités notamment au titre des travaux qu'il aura effectué ou de tous dommages et préjudices occasionnés par l'exercice de la présente convention ou par les conditions d'occupation de l'immeuble.

Article 9 : Cession / Sous-location

L'OCCUPANTE ne pourra céder en tout ou partie aucun droit d'occupation consécutivement à la présente autorisation.

L'OCCUPANTE ne pourra sous-louer, même partiellement et à titre gratuit, l'immeuble objet de la présente convention.

Article 10 : Contributions et charges

L'OCCUPANTE acquittera exactement de tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujetti en sa qualité d'occupant du terrain objet des présentes.

L'OCCUPANTE s'acquittera auprès du SMAPP des charges d'eau et d'électricité qui lui seront refacturées par notification du SMAPP.

Il devra justifier du paiement au PROPRIETAIRE à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Article 11 : Assurances

L'OCCUPANTE est tenue de souscrire les assurances nécessaires couvrant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, dégâts des eaux, dommages électriques, vol par effraction affectant le contenu du terrain occupé dont elle a la garde, ainsi que le recours des voisins et des tiers.

De plus, l'OCCUPANTE s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers par le fait de son occupation.

L'OCCUPANTE devra informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux.

Le PROPRIETAIRE se dégage de toute responsabilité en cas d'utilisation de l'immeuble non prévue par la présente convention.

Par ailleurs, le PROPRIETAIRE ne pourra être tenu responsable en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux commis sur le terrain ou l'immeuble occupé.

Article 12 : Redevance d'occupation précaire

Montant de la redevance :

Compte tenu de son caractère précaire, cette occupation est consentie à titre onéreux mais sans modifications des conditions financières dont bénéficiait l'OCCUPANTE avec l'acquisition du pavillon par le SMAPP.

Montant de la redevance mensuelle : 286 euros/ mois

Païement de la redevance :

La redevance mensuelle sera réglée avant le **15 du mois en cours** par virement sur le compte du SMAPP ouvert auprès de la Pairie départementale du Val d'Oise :
IBAN: FR82 3000 1006 51C9 5600 0000 097
BIC: BDFEFRPPCCT

Ou par chèque libellé à l'ordre de la Pairie départementale et transmis par voie postale à l'adresse suivante :
PAIRIE DEPARTEMENTALE DU VAL D'OISE
Hôtel du Département
2 avenue du Parc – Bâtiment F
95000 CERGY

Article 13 : Résiliation

Cette convention sera automatiquement résiliée, sans indemnité, au déménagement ou au relogement de l'OCCUPANTE.

Par l'OCCUPANTE :

Il est convenu que la présente convention pourra être résiliée à tout moment par l'OCCUPANTE.

La résiliation prendra effet 1 mois après la date de réception de la demande de résiliation notifiée au SMAPP par l'OCCUPANTE.

Par le SMAPP :

Dans les mêmes conditions, il pourra être mis fin à l'occupation des lieux de façon anticipée en cas de non-respect des conditions fixées par la présente convention.

Dans le cas où l'OCCUPANTE se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel. Dans ce cas l'OCCUPANTE supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le PROPRIETAIRE aura exposés.

La présente autorisation ne constituant pas un bail d'habitation, l'occupant ne pourra bénéficier d'aucune indemnité ni d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Article 14 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT élisent domicile :

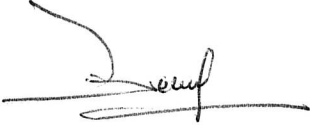
| LE PROPRIETAIRE | L'OCCUPANTE |
|---|---|
| Hôtel du département – 2, avenue du Parc CS 20201 CERGY 95 032 CERGY-PONTOISE Cedex | 3 Rue de la Colonne, La Ferme de la Haute Borne, 95 540 Méry-sur-Oise |

Article 15 : Litiges

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut d'accord amiable, à l'appréciation de la juridiction compétente

Fait à Cergy, le 17 OCT. 2025

En 2 exemplaires originaux.

| | |
|--|--|
| P/ Le PROPRIETAIRE, Le Président du SMAPP, Monsieur Bernard TAILLY. | P/ L'OCCUPANTE Madame Joëlle BOURNONVILLE |
|  | |

Annexes

Localisation de la parcelle



Référence cadastrale

