

CONVENTION PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE POUR L'OCCUPATION DE TERRAINS APPARTENANT A LA COMMUNE

Entre les soussignés :

La commune d'ERAGNY SUR OISE, représentée par Monsieur le MAIRE Thibault HUMBERT agissant en cette qualité, en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° du .
Ci-après dénommée « **LA VILLE** »

et,

La Société NEDAP représentée par Monsieur Kees PAYENS en qualité de gérant de la société NEDAP domiciliée 8/10 Chemin d'Andrésy BP 90050 95611 Cergy-Pontoise cedex, à Eragny-sur-Oise 95610.
Ci-dessous dénommé « **L'OCCUPANT** »

PREAMBULE

La société NEDAP France est implantée sur la commune d'Eragny depuis 2007, 8/10 Chemin d'Andrésy.

La société Nedap conçoit, fabrique et fournit des systèmes de gestion et de sécurité destinés à deux secteurs principaux : la gestion des accès (biométriques, vidéos, anti-intrusion et gestion du temps) et la démarque inconnue (prévention des vols et pertes, solutions antivol magasin).

A regard de la configuration de l'unité foncière, les dirigeants de la société rencontrent des difficultés d'entrée, de sortie et de retournement de leurs camions de livraison semi-remorques pouvant aller jusqu'à 30 tonnes.

Afin de faciliter les manœuvres de leurs camions et de supprimer la gêne occasionnée aux riverains, l'occupant a sollicité la Ville afin d'occuper temporairement les parcelles cadastrées section AT n° 551p pour une superficie de 151 m², AT 528p pour une superficie de 89 m², AT 526p pour une superficie de 39 m², AT 524 pour une superficie de 3 m², AT 527p pour une superficie de 307 m² et AT 266p pour une superficie de 190 m² selon le plan de géomètre joint en annexe.

LA VILLE donne une suite favorable à la demande de la société NEDAP en attirant l'attention de celle-ci sur le caractère temporaire de la présente autorisation. En effet, la propriété ayant le caractère de réserve foncière au sens de l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme, destinée à une action d'aménagement, l'occupation est accordée sous la forme d'une convention d'occupation précaire qui, en application de l'article L221-2 du même code, ne confère au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation. Il s'agit d'une condition essentielle sans laquelle LA VILLE ne contracterait pas. L'OCCUPANT se reconnaît pleinement informé de cette condition et déclare l'accepter.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - CLAUSE ESSENTIELLE

LA VILLE autorise, compte tenu des circonstances particulières clairement exposées en **PREAMBULE**, l'occupation temporaire et essentiellement précaire et révocable du bien décrit ci-dessous.

L'OCCUPANT reconnaît sans réserve le caractère provisoire et précaire de l'occupation ainsi que sa révocabilité à tout moment à l'initiative de LA VILLE.

La présente autorisation ne confère à l'OCCUPANT aucun droit au maintien dans les lieux en cas de révocation par LA VILLE, ni aucun des droits ou avantages reconnus aux occupants du bien.

Compte tenu de la situation particulière rappelée en préambule ainsi que la volonté et l'intérêt des parties de se soumettre au caractère précaire et révocable de la présente convention, caractère essentiel et déterminant en l'espèce sans lequel les parties n'auraient pas contracté, celles-ci renoncent à la requalification ultérieure du contrat sous quelque forme que ce soit.

En conséquence de ce qui précède, l'OCCUPANT s'engage à libérer les lieux dans les conditions fixées à l'article 9, « *Clause de résiliation et restitution du bien* ».

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

Le bien objet de la présente convention d'occupation précaire est constitué de terrains nus cadastrés commune d'ERAGNY SUR OISE comme suit :

Commune	Section	N°	Adresse	Surface
ERAGNY SUR OISE	AT	551p	Chemin d'Andrésy	151 m ²
ERAGNY SUR OISE	AT	528p	Chemin d'Andrésy	89 m ²
ERAGNY SUR OISE	AT	526p	Chemin d'Andrésy	39 m ²
ERAGNY SUR OISE	AT	524	Chemin d'Andrésy	3 m ²
ERAGNY SUR OISE	AT	527p	Chemin d'Andrésy	307 m ²
ERAGNY SUR OISE	AT	266p	Chemin d'Andrésy	190 m ²

ARTICLE 3 : NATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

La présente convention a pour objet d'autoriser l'OCCUPANT ci-après désigné, à occuper à titre précaire et révocable, les terrains nus.

Par la présente, LA VILLE consent, à titre précaire et révocable, l'autorisation d'occuper les terrains nus à la société NEDAP qui accepte et s'engage sur l'honneur à respecter les clauses et conditions, toutes de rigueur.

ARTICLE 4 : DURÉE

La présente convention porte sur une durée de 5 ans à compter de la signature du document sans possibilité de tacite reconduction.

ARTICLE 5 : REDEVANCE D'OCCUPATION

Afin de valoriser le montant de la redevance en tenant compte des précédentes conventions et des investissements du preneur, il est convenu d'augmenter le montant de la redevance de 1 200€ chaque année jusqu'à atteindre un prix du marché pour des biens comparables dans le secteur.

Une fois la convention arrivée à son terme, une nouvelle convention négociée au prix de marché pourra être envisagée. Il conviendra alors de prévoir une augmentation régulière indexée sur l'indice des loyers commerciaux.

La mise à disposition est consentie à l'occupant moyennant le paiement d'une redevance annuelle TTC de :

- 4 800 € pour la première année
- 6 000 € pour la deuxième année
- 7 200 € pour la troisième année
- 8 400 € pour la quatrième année
- 9 600 € pour la cinquième année

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT s'engage expressément :

a) à **souscrire auprès d'une compagnie d'assurances un contrat garantissant tous les risques liés à son occupation** (risques incendie, explosion, responsabilité civile ...) de même que tous les cas de déprédations, pertes ou avaries constatées sur l'immeuble occupé ou à l'occasion de son utilisation,

Lors de l'occupation du terrain, le bénéficiaire devra justifier auprès de LA VILLE avoir souscrit une police d'assurances couvrant les risques précédents, auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix.

Cette obligation s'impose à L'OCCUPANT pendant toute la durée de l'occupation. En effet, conformément au Code Civil, il est responsable à l'égard de LA VILLE de tous les dommages au terrain même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Toutes les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation à tous recours contre LA VILLE.

b) à jouir des lieux et de leurs dépendances en bon père de famille.

Il n'accomplira aucun acte pouvant nuire à la tranquillité ou la sécurité des voisins.

L'OCCUPANT devra, en outre, rendre le terrain en fin de jouissance, en parfait état d'entretien libéré de tous les matériaux d'apport non présents à la date de prise de possession.

Eu égard à son caractère personnel, la présente convention ne peut faire l'objet ni d'une cession ni d'une sous-location, à titre gratuit ou payant.

L'occupant fera son affaire de toute occupation illicite et sans titre, ainsi que de la sécurisation des lieux.

c) à déclarer immédiatement à la Compagnie d'assurances, et à en informer en même temps LA VILLE, tout sinistre, dégradation, détérioration ou usurpation se produisant dans les lieux occupés, sous peine d'être tenu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile,

d) à autoriser la visite du bien à la VILLE ainsi que toute société expressément mandatée par celle-ci. Ces visites devront avoir lieu, sauf cas d'urgence, pendant les jours ouvrables, après que la VILLE ou son représentant en ait préalablement averti l'OCCUPANT.

e) à payer les charges relatives aux raccordements et aux consommations d'eau, et d'électricité utilisés si le terrain est raccordé par l'occupant. Ces charges seront réglées directement auprès des fournisseurs d'eau et d'électricité

f) à déposer un dossier de déclaration préalable pour toute demande de clôture des terrains (portail, grillage...)

ARTICLE 7 : ETAT DU BIEN

L'OCCUPANT prend le terrain dans l'état dans lequel il se trouve au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation de LA VILLE. L'OCCUPANT s'interdit dès à présent et pour l'avenir de rechercher LA VILLE à quelque titre que ce soit au regard de l'état du terrain, voulant et entendant en faire son affaire personnelle.

A) Etat des lieux : Avant l'entrée en jouissance du bien par l'OCCUPANT, il doit être dressé contradictoirement entre les services de LA VILLE et L'OCCUPANT, un état des lieux en double exemplaire; un exemplaire en sera conservé par chacune des parties.

L'OCCUPANT devant rendre le bien en fin de jouissance dans un état équivalent à celui dans lequel il l'a reçu et tel que constaté dans l'état des lieux contradictoire. Etant précisé que l'état de « friche » ne pourra pas être reconstitué.

- par LA VILLE à L'OCCUPANT, lors de l'état des lieux d'entrée,
- par L'OCCUPANT à LA VILLE, lors de l'état des lieux de sortie.

Les terrains seront restitués par la société libre de tout grillage ou portail et d'apports non présents à la date de prise de possession par le bénéficiaire.

L'occupant est autorisé à aménager les terrains (portail, bateau, enrobé...) mais doit au préalable obtenir les autorisations nécessaires (autorisation voirie, déclaration préalable).

ARTICLE 8 : TOLERANCE

Il est expressément convenu que toutes les tolérances accordées par LA VILLE relatives aux clauses et conditions énumérées ci-dessus ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni être génératrices d'aucun droit quelconque.

ARTICLE 9 : CLAUSE DE RESILIATION ET RESTITUTION DU BIEN

A) Par L'OCCUPANT

L'OCCUPANT pourra résilier la présente convention d'occupation temporaire à tout moment en prévenant LA VILLE par lettre recommandée avec avis de réception au moins un mois à l'avance.

B) Par LA VILLE

LA VILLE pourra révoquer la présente convention à **tout moment** au cours de la durée des présentes, lorsque la reprise du bien sera nécessaire en vue de son affectation définitive dans le cadre de l'opération d'aménagement projetée, évoquée en préambule.

Elle pourra également résilier la présente par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier avec un préavis de deux mois.

L'OCCUPANT s'engage à restituer, **sans autres conditions**, l'immeuble concerné dans son état initial et libre de toute occupation de son chef et de tout encombrement.

Si le bien n'était pas libre d'occupation au delà de la date fixée dans la lettre recommandée avec avis de réception ou dans l'exploit d'huissier ou à la date de fin des présentes, L'OCCUPANT devra verser à LA VILLE, en plus des charges et frais annexes, une **indemnité conventionnelle à titre d'astreinte d'un montant de 500,00 € (CINQ CENTS EUROS) par jour de retard**, et ce jusqu'au complet déménagement, état des lieux et restitution des clefs, ou rendu et exécution d'une décision de justice prononçant l'expulsion de L'OCCUPANT, sans préjudice des dommages et intérêts pouvant être réclamés à cette occasion.

ARTICLE 10 : CLAUSE DE FIN D'OCCUPATION

La présente convention sera résiliée de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice en cas de non respect de l'un des articles de la présente convention,

La survenue de ces événements entraînera l'annulation de plein droit de la présente convention, dans un délai d'un mois après mise en demeure non suivie d'effet. L'OCCUPANT devra alors libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, l'expulsion pourra alors être demandée par simple ordonnance de référé du président du tribunal, sans préjuger des sommes qui pourraient être réclamées par la VILLE.

Par ailleurs, en cas d'abandon du bien par l'OCCUPANT, la convention sera immédiatement et de plein droit résiliée.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LA VILLE : Hôtel de Ville, Place Louis Don Marino, BP 70021, 95611 ERAGNY SUR OISE
- L'OCCUPANT : Société NEDAP, 8/10 Chemin d'Andrésy BP 90050 95611 Cergy-Pontoise cedex, à Eragny-sur-Oise 95610

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en trois exemplaires, à ERAGNY SUR OISE, le 4 août 2025

Pour la société NEDAP

Pour la commune

Kees PAYENS
Président

Thibault HUMBERT
Maire d'Eragny sur Oise
Vice-président de la communauté
d'Agglomération de Cergy Pontoise
Conseiller Régional d'Ile de France