

Pôle Patrimoine et Bâtiments

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE  
POUR L'USAGE D'UN IMMEUBLE BATI ET DE SON TERRAIN**

**Commune de CERGY- Terrain et son bâti au 166 rue de Vauréal -**

**Entre :**

La communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP), Parvis de la Préfecture B.P. 80309 – 95027 CERGY-PONTOISE cedex, représenté par son Président Dominique LEFEBVRE dûment habilité par décision du *18 mars 2014*

ci-après dénommée « **La CACP** » ou « **Propriétaire** »

d'une part,

**Et :**

L'association des Jardins Familiaux des Coteaux de Cergy (AJFCC), sise « Visages du Monde » 10 place du Nautilus 95800 Cergy, représentée par sa Présidente, ~~Madame Isabelle RIHOUEY,~~ *Amélie Marie MAROLIANO*

ci-après dénommée « **l'AJFCC** »

d'autre part,

**PREAMBULE**

Dans le cadre de sa mission générale définie par le décret N°69-358 du 16 avril 1969, l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise a aménagé des terrains sis à Cergy en un ensemble de jardins familiaux.

L'EPA a mis en gestion à la commune de Cergy les terrains qui composent les jardins familiaux.

Le 25 août 1994, l'AJFCC a signé une convention de mandat avec la ville de Cergy.

Le 05 mars 2004, l'Etat a vendu à la CACP plusieurs parcelles de terrains sur diverses communes et notamment sur la commune de Cergy les parcelles AC744 et AC 771 qui composent les jardins familiaux. Les terrains acquis par la CACP constituent des réserves foncières au sens de l'article L.221-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par conséquent, il convient d'établir une convention entre la CACP et l'AJFCC de mise à disposition des biens immobiliers et mobiliers des jardins familiaux.



**CECI EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 – Biens mis à disposition**

La CACP met à disposition de l'AJFCC les terrains d'une superficie totale de 31 640 m<sup>2</sup> ci-dessous désignés sur la commune de Cergy dont le plan est joint en annexe :

- Parcelle section AC n°744 pour 24 679 m<sup>2</sup> (pour partie les jardins familiaux)
- Parcelle section AC n°771 pour 6 961 m<sup>2</sup> (parcelle permettant d'accéder aux jardins familiaux)

Le terrain cadastré section AC n°744 comprend un bâtiment qui est également mis à disposition de l'association.

Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée avec vestiaires (35 m<sup>2</sup>) et d'un local destiné à l'entrepôt du matériel d'exploitation (14 m<sup>2</sup>).

#### **Article 2 – Destination de l'immeuble ou des immeubles mis à disposition**

Le bâtiment est affecté à l'usage de jardins familiaux.

Toute autre activité est formellement interdite.

L'utilisation du bâtiment par le Preneur doit avoir lieu uniquement en journée.

#### **Article 3 – Durée**

En vertu de l'article L. 221-1 et suivants du code de l'urbanisme, la présente mise à disposition est consentie à titre précaire et révocable pour une durée de un an à compter de la signature de la présente. Elle est renouvelable par tacite reconduction sans pouvoir excéder 3 ans.

En raison de son caractère de simple tolérance et de sa précarité, la présente autorisation d'occupation ne confère au Preneur, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun droit ou avantage reconnus au locataire d'immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à usage agricole.

A l'issue de la période d'occupation, la CACP et l'AJFCC pourront se retrouver pour établir une nouvelle convention d'occupation temporaire.

#### **Article 4 – Redevance**

La présente convention de mise à disposition est consentie à titre gratuit en application de l'article L.2125-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

L'abonnement téléphonique et les consommations téléphoniques sont à la charge de l'AJFCC. Cette dernière prend à sa charge l'abonnement et les consommations d'eau. Pour l'électricité, la CACP prend à sa charge l'abonnement et facturera annuellement à l'AJFCC la somme forfaitaire de 311 euros, montant calculé à partir des dépenses réelles 2012-2013. .

Ce forfait est appliqué par rapport aux appareils électriques existant dans le bâtiment, il sera ajusté en cas d'adjonction d'appareils électriques.

M s c



Le non-paiement total ou partiel à la date convenue produira automatiquement et sans mise en demeure ou rappel préalable, des intérêts de retard au taux légal. Ces intérêts seront recouverts à la diligence du Trésor Public.

#### **Article 5 – Mise à disposition de matériels**

Sans objet.

#### **Article 6 – Locaux mutualisés**

Sans objet.

#### **Article 7 – Obligations du Preneur**

Le Preneur déclare bien connaître l'immeuble objet des présentes et accepte, sans exception ni réserve, de le prendre en l'état.

Le Preneur s'engage expressément :

1° / à payer les charges et toutes sommes annexes qui pourraient être appelées par le propriétaire.

2° / à se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, et de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son occupation de façon que la CACP ne puisse être ni inquiétée, ni recherchée.

3° / à recueillir toutes les autorisations spécifiques ou nécessaires à son occupation de manière à ce que la CACP ne soit jamais inquiétée.

4° / à occuper paisiblement les lieux et à en respecter strictement la destination définie au paragraphe « Destination de l'immeuble ou des immeubles mis à disposition », aucune déspecialisation partielle ou plénière ne sera tolérée durant la mise à disposition sous peine de nullité pleine et entière des présentes.

5° / à respecter le caractère strictement personnel de cette convention qui ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une cession, d'un prêt ou d'une sous occupation.

6° / à prendre à sa charge l'entretien courant de l'immeuble et de ses équipements éventuels durant toute la durée de l'occupation, le propriétaire n'y étant nullement tenu en raison de la nature précaire de cette occupation.

7° / à communiquer à la CACP l'adresse où il pourra être joint après son déménagement.

8° / à n'apporter aucun changement ou transformation de l'immeuble.

9° / à laisser la CACP visiter l'immeuble afin d'en constater l'état et de vérifier que sa destination ainsi que les obligations expressément définies aux présentes sont bien respectées.

10° / à déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et à en informer en même temps la CACP, tout sinistre, dégradation, détérioration ou suspicion se produisant dans les lieux



occupés, sous peine d'être tenu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

11° / à supporter tous les voisins ou tiers, à faire son affaire personnelle de tous dégâts et troubles qui pourraient lui être causés par ces derniers, de même que tous dégâts et troubles causés par lui à ces derniers.

12° / à supporter seul, sans pouvoir exercer aucun recours contre la CACP, les conséquences des accidents et dommages de toute nature pouvant survenir à l'occasion de l'exécution de la présente convention et survenant à lui-même, à son personnel, à son matériel ou à des tiers agissant pour son compte ou à sa demande ; de même que les conséquences civiles, pénales et pécuniaires des accidents et dommages de toute nature causés par lui-même, par son personnel, par le matériel qu'il serait amené à utiliser et quelles qu'en soient les victimes.

13° / le Preneur autorisera la CACP à visiter l'immeuble notamment en vue de sa vente. L'horaire de visite sera convenu entre les parties.

Par ailleurs, l'occupation est subordonnée notamment à une utilisation des locaux strictement conforme aux activités du Preneur telles qu'elles sont définies dans ses statuts.

#### **Article 8 – Résiliation de la mise à disposition**

a) par le Preneur

A tout moment en prévenant la CACP par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier en respectant un préavis de 3 mois.

b) par la CACP

La CACP se réserve le droit de résilier la présente convention à tout moment au cours de la durée des présentes quel que soit le motif et notamment tout motif d'intérêt général tel que l'aménagement du site ou la démolition de l'immeuble pour une opération d'aménagement.

Le Preneur s'engage à restituer le bien mise à disposition dans son état initial et libre de tout encombrement.

La résiliation prendra la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier en respectant un préavis de trois mois.

Si le Preneur se maintient dans les lieux au-delà de la date d'effet du congé ou de la résolution (article 9), il devra verser à la CACP une indemnité par jour de retard d'un montant de 100 € (cent euros) et ce jusqu'au complet déménagement, état des lieux et restitution des clefs, ou rendu d'une décision de justice prononçant l'expulsion du Preneur, sans préjudice des dommages et intérêts pouvant être réclamés à cette occasion. Cette indemnité conventionnelle est destinée à dédommager le propriétaire du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

#### **Article 9 – Clause de Résolution**

La présente autorisation sera résolue immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice un mois après sommation de faire demeure





infructueuse dans le cas du non-respect d'une seule des obligations énoncées à la présente convention.

Une fois acquis à la CACP, le bénéficiaire de la clause de résolution, le Preneur devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion sera prononcée sur simple ordonnance de référés.

## **Article 10 – Travaux, transformations, réparations et améliorations apportés à l'immeuble**

### **1 - Travaux et transformations**

Tous travaux ou transformations des lieux occupés sont formellement interdits par principe.

Le Preneur ne peut faire aucun percement de murs, démolition ou changement de destination des locaux sans le consentement préalable express et écrit de la CACP. Si des travaux sont effectués, ils le seront sous la surveillance des services de la CACP.

### **2 – Réparations et améliorations**

En cas de résiliation de la présente convention par l'une ou l'autre des parties, le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les aménagements, réparations ou améliorations qu'il aura apportées à l'immeuble.

Les aménagements, réparations ou améliorations profiteront et resteront acquises de la CACP. Dans le cas le Preneur ne pourra revendiquer aucune indemnité.

## **Article 11 – Charges et impôts de toute nature**

Le Preneur s'engage à effectuer toute déclaration nécessaire auprès du Centre des Impôts concerné et à payer, le cas échéant, toute taxe qui sera mise à sa charge en qualité d'occupant.

## **Article 12 – Entretien**

Le Preneur assure l'entretien courant du bâtiment en tant qu'occupant. La répartition des travaux d'entretien à la charge de l'AJFCC et de la CACP est annexée à la présente convention.

## **Article 13 – Assurances**

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance un contrat garantissant ses biens propres et ceux qui pourrait lui être confiés contre l'incendie, ainsi que tous les risques liés à son occupation (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile, etc...) de même que tous les cas de déprédations, pertes ou avaries constatées sur l'immeuble occupé ou à l'occasion de son utilisation, et à en justifier à la signature des présentes ; toutes les polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation, à tous recours contre la CACP, propriétaire. Le Preneur fera son affaire personnelle de toute installation éventuelle d'un dispositif anti-intrusion de type alarme.

La CACP déclare que sa responsabilité est assurée à raison des conséquences qui pourraient résulter de sa qualité de propriétaire des lieux.

MM

100

Le Preneur doit également assurer sa responsabilité civile tant vis-à-vis de la CACP, propriétaire des locaux, que vis-à-vis de ces visiteurs contre l'incendie et les accidents pouvant survenir dans le cadre de ses activités.

Le Preneur adresse à la CACP, tous les ans avant le 15 septembre, une attestation en cours de validité précisant les risques couverts et les montants garantis.

#### **Article 14 – Etat des Lieux**

Néant

#### **Article 15 – Comptabilité et rapport moral**

L'Association devra annuellement en fin d'exercice, communiquer à la CACP un rapport moral et un bilan financier. Cette remise de documents pourra faire l'objet d'une rencontre Association-CACP. A cette occasion, les éventuels projets de participation à des initiatives et manifestations publiques ou associatives seront présentés

#### **Article 16 – Missions de l'Association**

16-1 L'Association promeut la gestion collective des jardins familiaux

A ce titre, elle doit susciter la participation active des jardiniers adhérents en favorisant les échanges, les connaissances et la pratique du jardinage entre eux.

Elle doit également promouvoir son activité de jardinage dans la communauté d'agglomération, créer ou participer à des initiatives et des manifestations publiques ou associatives.

Elle gère la sélection des candidats et la location des parcelles, le fonctionnement et l'entretien de l'équipement.

16-2 L'AJFCC arrête le règlement intérieur des jardins.

Ce règlement doit notamment inclure les dispositions suivantes :

1/ Les parcelles sont cultivées personnellement par leurs titulaires en vue de subvenir aux besoins du foyer, à l'exclusion de tout usage commercial.

2/ Il est interdit de clore une parcelle, la hauteur des haies éventuelles ne devant pas dépasser 1,30m.

3/ Il est interdit de construire un quelconque bâtiment sur la parcelle, des coffres de rangement étant installés. Ils devront être régulièrement entretenus et ne doivent pas changer de couleurs.

4/ Afin de préserver la destination des jardins, les exploitants devront cultiver, au minimum, 80% de la surface de leur parcelle.

5/ Les jardiniers doivent se conformer aux principes suivants :

- Adopter des pratiques culturelles favorables à la biodiversité sauvage et cultivée : culture de plantes variées favorables aux insectes auxiliaires et pullulations de ravageurs, pas de couverture du sol par des bâches permanentes, non biodégradables ...
- Ne pas polluer le site : en particulier, interdiction d'emploi des produits phytosanitaires autres que ceux utilisables en agriculture biologique
- Enlever les détritiques et composter sur site tous les déchets qui peuvent l'être
- Eviter toute forme de gaspillage



Le règlement intérieur et ses modifications doivent être soumis pour avis à la CACP.

16-3 L'AJFCC s'engage à respecter les dispositions de la charte des jardins familiaux collectifs de la CACP et du document cadre en faveur de la biodiversité qui sont annexés à la présente convention. Elle s'engage à faire respecter ces dispositifs par ses adhérents.

#### Article 17 – Règlement des différends

La présente convention est soumise au droit français. Les parties conviennent de rechercher une solution amiable avant tout recours contentieux. Tous les différends découlant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu être réglés à l'amiable seront de la compétence du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

#### Article 18 – Election de domicile

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

- La CACP, en son siège, Hôtel d'Agglomération, Parvis de la Préfecture, 95027 Cergy-Pontoise cedex
- Le Preneur, en son domicile déclaré en en-tête des présentes.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées de plein gré par les parties contractantes, lesquelles reconnaissent expressément en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires originaux à Cergy  
Sur 7 pages

Le 27/03/2014

Pour la Communauté d'Agglomération  
de Cergy-Pontoise

Le Président

Dominique LEFEBVRE



Pour le Preneur

~~La Présidente~~ Le Président

~~Isabelle RIHOUEY~~ MARC MARIGLIANO





**TRAVAUX D'ENTRETIEN DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS  
DES JARDINS FAMILIAUX DES COTEAUX DE CERGY**

NATURE DES TRAVAUX	A LA CHARGE		OBSERVATIONS
	PROPRIETAIRE	ASSOCIATION	
<b>1/ ELECTRICITE</b>			
Recherche de panne	x		
Disjonction	x		
Remplacement de portes fusibles et interrupteurs	x		
Remplacement ampoules		x	
Remplacement fusibles		x	
Remplacement pièces cassées		x	
<b>2/ PLOMBERIE</b>			
Fuite alimentation et évacuation d'eau		x	
Remplacement pièces défectueuses		x	
Remplacement joints défectueux		x	
Dégorgement évacuation		x	
Vidange des réseaux avant hiver, appareils sanitaires et arrosage		x	
<b>3/ CHAUFFAGE</b>	x		
<b>4/ MOBILIER</b>		x	
<b>5/ SERRURERIE</b>			
Graissage des paumelles		x	
Reproduction de clé		x	
Pose de verrou		x	
Remplacement de serrures		x	
<b>6/ VOIRIE</b>			
Nettoyage		x	
Réfection	x		
<b>7/ ESPACES VERTS</b>			
Tous travaux d'entretien		x	
<b>8/ ARROSAGE</b>			
tuyaux alimentation des jardins		x	
Bouches d'arrosage		x	
entretien et réparation		x	
Têtes d'arrosage		x	

Pour l'AJFCC

*Le 17 Mars 2014*

Pour la CAC

Isabelle RIHOUEY  
Mère MARIOLIANO

Dominique LEFEBVRE

*Loisier*

*MM*

