



Annexe à la délibération n°2022-03-10  
du 30 juin 2022

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le - 1 JUL. 2022 **SLOW**

ID : 031-213102247-20220630-DEL\_2022\_03\_10-DE

## Convention d'occupation précaire

La présente convention est signée entre les soussignés :

Commune de Gourdan-Polignan, représentée par son Maire, M. Patrick SAULNERON, autorisé par délibération n° 2022-03-10 en date du 30 juin 2022, domiciliée sis 23 rue René Arnaud 31210 Gourdan-Polignan,  
ci-après dénommée « la Commune »

Et

M. URSACHE Răzvan-Liviu, né le 01/12/1988 en Roumanie, ci-après dénommé « l'occupant »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le temps de la transformation d'une commune est un temps long : quand des terrains ou des espaces se libèrent, plusieurs années sont parfois nécessaires pour imaginer, financer, construire des projets, ou encore trouver un repreneur sur une activité ou un lieu.

La commune de Gourdan-Polignan est dans une optique de dynamiser son territoire et d'y favoriser le développement de l'emploi et de l'activité.

La commune est propriétaire des terrains et des murs d'une ancienne entreprise, qui tombent aujourd'hui en ruine. L'occupant a manifesté son désir d'en utiliser une partie pour développer son activité. L'occupant souhaite commencer son installation au plus vite, alors que les démarches administratives et financières pour l'acquisition d'un tel bien prennent du temps.

Ainsi, la présente convention permettra à l'occupant de commencer l'installation de son activité, dans l'attente de la réalisation effective de la vente.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

### Article 1 : Désignation du site donné en jouissance

La commune est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti, situé rue de l'industrie 31210 Gourdan-Polignan, figurant au cadastre sous le numéro 1731, en cours de division. L'extrait cadastral se trouve en annexe de la présente convention et le projet concerné par cette dernière est identifié sur le plan Géoportail également en annexe par l'intitulé « Projet 2 ».

L'occupant déclare bien connaître l'ensemble immobilier objet de la présente convention, pour l'avoir visité sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation tel qu'il existe, s'entend, se poursuit et comporte.

La Commune concède, à titre précaire et temporaire, à l'occupant qui accepte, la jouissance de cet ensemble immobilier pour l'installation de son activité de grossiste fruits et légumes, aux conditions explicitées dans la présente convention.

La Commune signale qu'un droit de passage est autorisé pour la réhabilitation et l'entretien de la façade du bâtiment en bordure de parcelle.

23 Rue René Arnaud - 31210 Gourdan-Polignan

Tél. 05 61 94 73 33

Courriel : [accueil@gourdan-polignan.fr](mailto:accueil@gourdan-polignan.fr)

## **Article 2 : Durée et clause de précarité**

### **2.1 : Élément de précarité**

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire en raison de l'état de ruine de l'ensemble immobilier et de la vente à venir de cet ensemble immobilier à l'occupant. Cette occupation ne pourra bénéficier ni du statut des locations professionnelles, ni du statut des locations commerciales. L'occupant s'interdit de transférer les droits résultants des présentes à des entreprises ou sociétés quelles qu'elles soient, ou de consentir une sous-utilisation même partielle ni une domiciliation.

### **2.2 : Durée de la convention précaire**

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée maximale de dix (10) ans à compter de la date de signature. Elle s'arrêtera de fait, même avant son terme, à la signature de l'acte authentique transférant la propriété de l'ensemble immobilier de la Commune à l'occupant. Cet acte authentique devra être réalisé au plus tard dans dix (10) ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022. La présente convention n'est donc pas renouvelable.

Pendant toute la durée de la convention, la Commune pourra notifier à l'occupant un congé pour libérer les lieux, sous réserve de respecter un préavis de 2 mois. La notification de congés se réalise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De même, l'occupant pourra à tout moment notifier à la commune son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de 2 mois. La notification de congés se réalise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

De convention expresse entre les parties, il est rappelé que la présente convention est exclue du champ d'application des articles L. 145 et suivants du code du commerce et du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 aux dispositions desquelles les parties entendent formellement déroger.

Toutefois, l'occupant déclare être parfaitement informé que la Commune pourra mettre fin à la présente convention sans que l'occupant ne puisse réclamer aucun dommage et intérêt, la précarité du présent contrat étant une condition substantielle sans laquelle la commune n'aurait pas consenti la présente convention.

## **Article 3 : Conditions de mise à disposition**

L'occupant a visité les lieux et constaté l'état des ruines des bâtiments. Il prend les lieux en l'état où ils se trouvent et notamment dans son état environnemental actuel, sans recours contre la Commune. Aucun état des lieux n'est réalisé. L'accès au site se réalise par la rue de l'industrie.

Il est convenu, et l'occupant accepte, que tous les travaux, notamment le gros œuvre, le second œuvre ou les frais de raccordement aux divers réseaux, sont à la charge exclusive de l'occupant. Ces travaux n'ouvriront lieu à aucun dédommagement de la part de la Commune à l'issue de la présente, étant ici rappelé que l'occupation de l'ensemble immobilier est de nature précaire et révoquant à tout moment. Aucune charge quelle qu'elle soit ne sera supportée par la commune.

L'ensemble immobilier est mis à disposition exclusive de l'occupant pour son activité de grossiste fruits et légumes.

Il est rappelé à l'occupant, qui s'engage, de prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité de la commune et des voisins.

L'occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, les règles de sécurité fixées par la législation en vigueur concernant les établissements recevant du public (ERP) et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que la Commune ne puisse être ni inquiétée ni recherchée.

L'occupant fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, risques et péril de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, y compris visuel.

La Commune se réserve la faculté d'établir une ou plusieurs conventions d'occupation précaire sur les parcelles attenantes, issues du même ensemble immobilier et de la division cadastrale de la parcelle n°1731, affectée à d'autres usages au bénéfice de partenaires publics ou privés. L'occupant ne saurait se prévaloir de la présente convention pour s'opposer aux dites conventions d'occupation précaire.

A ce titre, l'occupant est informé que la deuxième partie de la parcelle n°1731, identifiée sur le plan Géoportail en annexe « projet 1 », fait également l'objet d'une convention d'occupation précaire pour les mêmes raisons, au profit de M. BOURDEL Yann.

#### **Article 4 : Obligations de l'occupant**

L'occupant s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront
- Y installer son activité de grossiste fruits et légumes.
- Prendre à sa charge les travaux, aménagements ou modifications prescrits par les autorités administratives ou par les règlements en vigueur, notamment les travaux de mise ou de remise aux normes ou encore les travaux rendus nécessaires en raison de son activité quelle que soit leur nature,
- Exécuter les travaux dans les règles de l'art, sous sa propre responsabilité,
- Prendre toutes les charges de fonctionnement, y compris le paiement de la taxe foncière, à sa charge,
- Ne pouvoir réclamer à la Commune aucune indemnité ni diminution de redevance pour cas de force majeure, notamment en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz ou de l'électricité, ou de tout autre service collectif extérieur analogue, la Commune n'étant pas tenu au surplus de prévenir l'occupant des interruptions,
- Se pourvoir, à ses frais, d'un récipient conforme au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement des ordures ménagères et en assurer la manipulation aux jours et heures fixés par la réglementation du SIVOM du Haut Comminges,
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des voisins et de la commune.
- Ne causer, ni ne laisser causer dans les lieux occupés aucun désordre, scandale ou abus de jouissance,
- Faire son affaire personnelle de la surveillance de l'ensemble immobilier selon ses besoins,
- Ne pouvoir invoquer la responsabilité de la commune en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers.

#### **Article 5 : Obligation de la commune**

La Commune n'assumera aucuns travaux durant la présente convention d'occupation précaire.

La Commune n'assumera aucune charge quelle qu'elle soit durant la présente convention d'occupation précaire.

#### **Article 6 : Renonciation à indemnité**

L'occupant renonce dès à présent et pour l'avenir à réclamer toutes indemnités notamment :

- Une indemnité pour les travaux qu'il aura effectués
- Une indemnité d'éviction, les parties rappelant que la convention n'est pas soumise au décret du 30 septembre 1953 codifié aux articles L. 145-1 et suivants du code du commerce.

#### **Article 7 : Cession et sous-utilisation**

##### **7.1 : Cession**

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

## **7.2 : Sous-utilisation**

L'occupant ne pourra sous-utiliser, même partiellement et à titre gratuit, l'ensemble immobilier objet de la présente convention.

### **Article 8 : Visite des lieux**

Pendant la durée de la convention, l'occupant devra laisser les représentants de la commune pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à conditions d'en avoir été informé par écrit par la commune au moins 48 heures à l'avance, l'envoi d'un message électronique étant admis.

### **Article 9 : Contributions et charges diverses**

L'occupant acquittera exactement les contributions personnelles mobilières auxquelles il est assujéti, d'une manière générale, tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera personnellement assujéti en sa qualité d'occupant du terrain objet des présentes.

Il devra justifier du paiement à la Commune à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiétée, ni recherchée à ce sujet.

L'occupant devra également satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement et dont les locataires et occupants réguliers sont ordinairement tenus, de manière que la Commune ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à ce sujet. Les conditions exprimées au présent article sont déterminantes pour la Commune.

### **Article 10 : Assurances**

L'occupant est tenu 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 (stocks, matériels et autres objets mobiliers) dont il est le propriétaire ou dont il a la garde, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

L'occupant fera également garantir l'ensemble des risques résultant de son activité notamment en cas de dommages corporels ou matériels provoqués directement ou indirectement du fait de l'usage de ses biens, aménagements ou installations de son fait, du fait de ses préposés, du fait de ses clients ou de tout tiers pour son compte.

L'occupant s'engage à garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers du fait des activités exercées sur le terrain.

L'occupant devra remettre la copie des attestations d'assurance au propriétaire le jour de la signature de la présente convention, puis, chaque année tant que la convention est en vigueur.

L'occupant devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la Commune.

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

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

L'occupation de l'ensemble immobilier mis à disposition s'effectuera sous l'entière responsabilité de l'occupant. La Commune se dégage de toute responsabilité en cas d'utilisation du terrain non prévue par la présente convention.

Par ailleurs, la Commune ne pourra être tenue responsable en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux commis sur l'ensemble immobilier mis à disposition.

### **Article 11 : Règlements de ville et de police**

L'occupant devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires et occupants réguliers sont et pourront être tenus.

### **Article 12 : Redevance**

Compte tenu de l'état de ruine de l'ensemble immobilier mis à disposition de l'occupant et du caractère précaire et révocable de la convention, cette dernière est consentie à l'euro symbolique. Cette redevance pourra être payée, au choix de l'occupant, tous les mois, une fois par an ou à la fin de la convention au regard du nombre de mois d'occupation.

### **Article 13 : Dépôt de garantie**

Compte tenu de l'état de ruine de l'ensemble immobilier mis à disposition de l'occupant et du caractère précaire et révocable de la convention, il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

### **Article 14 : Résiliation**

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions de la présente convention, un mois après une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par la Commune de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble à la Commune, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où l'occupant se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

L'occupant supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que la Commune aura exposés.

La présente convention pourra être résiliée à tout moment et pour tout motif par l'une ou l'autre des parties. La résiliation prendra effet 3 mois après la date de réception de la demande de résiliation notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

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.

La présente autorisation ne constituant ni un bail commercial, ni un bail dérogatoire, l'occupant ne pourra bénéficier d'aucune indemnité ni d'aucun droit au maintien dans les lieux au moment de la résiliation ou de l'expiration de la convention.

### **Article 15 : Enregistrement**

L'enregistrement du présent contrat n'étant pas obligatoire, si l'une des parties venait à la demander, les frais seraient supportés par elle.

### **Article 16 : Frais et honoraires**

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

### **Article 17 : Elections de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, la Commune et l'occupant élisent domicile en leurs bureaux et sièges sociaux respectifs.

Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le - 1 JUIL. 2022

ID : 031-213102247-20220630-DEL\_2022\_03\_10-DE

### **Article 18 : Litige**

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, à savoir le Tribunal Administratif de Toulouse par courrier postal (68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex 7) ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>

Fait en deux exemplaires originaux  
A Gourdan-Polignan, le 1<sup>er</sup> juillet 2022

Pour l'occupant

Pour la Commune  
Le Maire,

Patrick SAULNERON

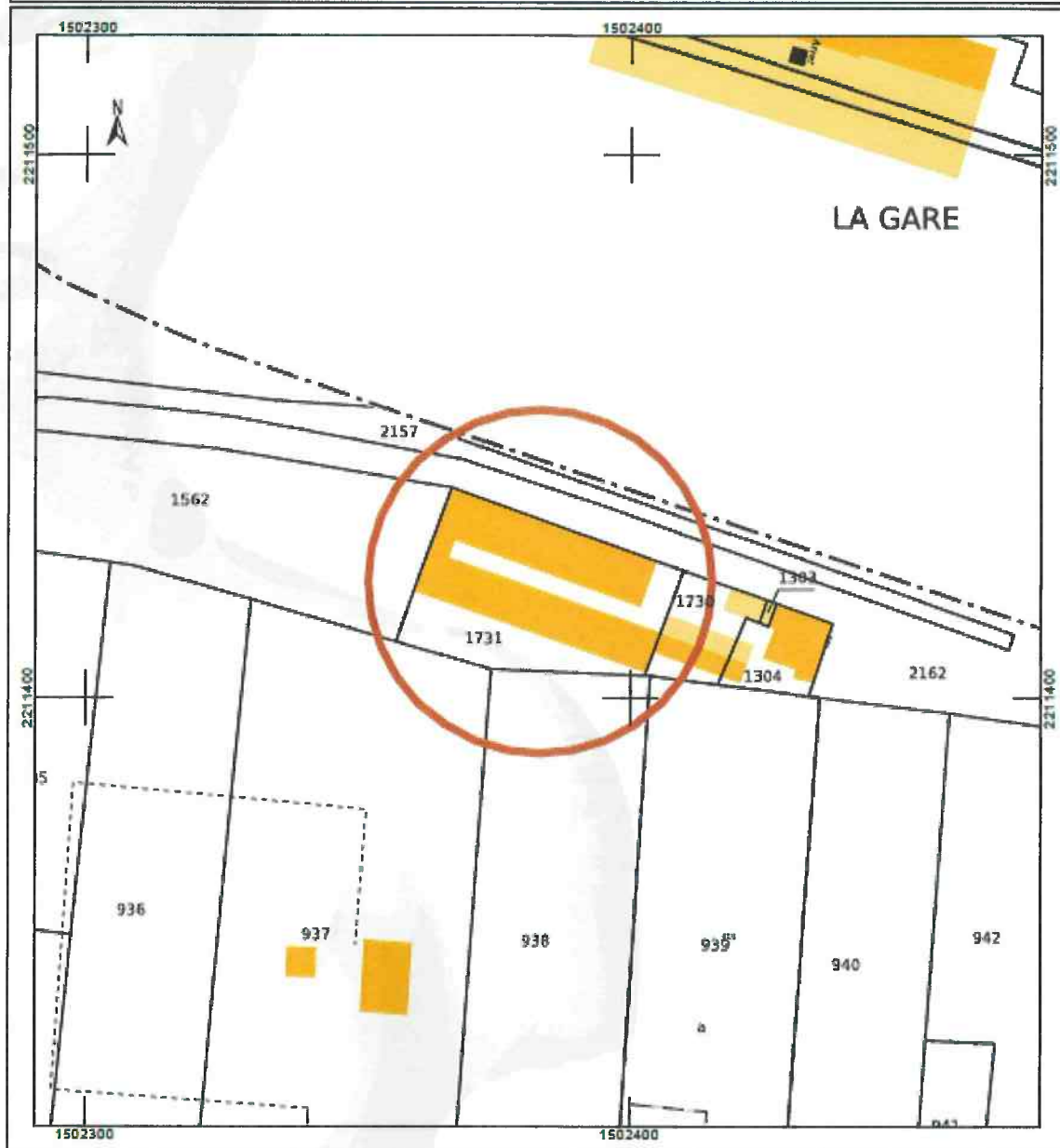
Envoyé en préfecture le 01/07/2022

Reçu en préfecture le 01/07/2022

Affiché le - 1 JUIL. 2022 

ID : 031-213102247-20220630-DEL\_2022\_03\_10-DE

<p>Département : <b>HAUTE GARONNE</b></p> <p>Commune : <b>GOURDAN-POLIGNAN</b></p>	<p><b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b></p> <p><b>PLAN DE SITUATION</b></p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : <b>SAINT-GAUDENS</b> Place du Pilat 31800 31800 SAINT GAUDENS Tél. 05 61 94 85 30 - fax 05 61 94 85 35 cdl@saint-gaudens.dgfi.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : A Feuille : 000 A D4</p> <p>Échelle d'origine : 1/1250 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 27/06/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p><a href="http://cadastr.gouv.fr">cadastr.gouv.fr</a></p>



23 Rue René Arnaud - 31210 Gourdan-Polignan  
Tél. 05 61 94 73 33  
Courriel : [accueil@gourdan-polignan.fr](mailto:accueil@gourdan-polignan.fr)

