

DECISION N° 2026-007

OBJET : Avenant N°2 à la convention d'occupation précaire du domaine public - LA CROISETTE

Appt 6 – locataires : M. PENCEA

Monsieur David ATES, Maire de Valgelon-La Rochette,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-22 à L.2122-26 relatifs aux attributions du Maire exercées au nom de la commune,

VU la délibération n° 2021/24 du 19 juillet 2021, par laquelle le Conseil Municipal a délégué au Maire la signature des baux communaux et autres conventions d'occupations.

CONSIDÉRANT la demande de prolongation de location de Monsieur PENCEA.

DECIDE

Article 1 : Un avenant n°2 à la convention d'occupation précaire est signé avec Monsieur PENCEA pour la location de l'appartement n°6 situé « la Croisette », 7 place Antoine Rosset à Valgelon- La Rochette.

Article 2 : La présente location est destinée à l'usage d'habitation principale.

Article 3 : Le présent avenant a pour objet de prolonger la durée de la location pour une durée de 12 mois. Elle prendra effet le 01.04.2026 pour s'achever le 31.03.2027.

Article 4 : Les autres conditions de la convention d'occupation précaire du domaine public restent inchangées.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

Article 6 : Le Maire et la Directrice Générale des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Article 7 : La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département et publiée/notifiée/affichée conformément à la réglementation en vigueur.

Fait à Valgelon-La Rochette, le 4 mars 2026

Acte certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le 05/03/2026 et de sa publication ou notification le 05/03/2026

Le Maire,
David ATES



Ampliation à :

- Préfecture – contrôle de légalité
- Trésorerie

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Appartement N°6 - La Croisette

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION	2
ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX	2
ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX.....	3
ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX.....	3
ARTICLE 5 – DUREE	3
ARTICLE 6 – CONGE – PROLONGATION – RESILIATION	3
ARTICLE 7 - RENOUVELLEMENT	3
ARTICLE 8 – LOYER (HORS CHARGES)	3
ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES	4
ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE	4
ARTICLE 11 - OBLIGATIONS GENERALES DES PARTIES	5
ARTICLE 12 – ASSURANCE.....	5
ARTICLE 13 - CESSION, SOUS-LOCATION.....	6
ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE.....	6
ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE.....	6
ARTICLE 16 – PIECES ANNEXEES AU PRESENT CONTRAT.....	6

fc

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Appartement N°6 - La Croisette

Entre les soussignés :

La **Commune de VALGELON-LA ROCHETTE**, sis place Albert Rey, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur David ATEs**, habilité à cet effet par décision municipale N°2021/24 en date du 19 juillet 2021,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

Et

Monsieur PENCEA Cristian-Ionut, né le 9 novembre 1988 à Alexandria (roumanie), domicilié 7 boulevard Antoine Rosset, appartement N°6 La Croisette, à La Rochette,

Ci-après dénommée « l'occupant »,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 –OBJET DE LA CCONVENTION

Le logement objet de la présente convention, appartenant au domaine public communal, est habituellement réservé aux instituteurs.

Celui-ci étant vacant, la **Commune** décide de le louer à un tiers.

Les parties, **Bailleur** et **Occupant**, conviennent expressément que la présente location est conclue à titre précaire et révocable ; elle sera résiliée de plein droit et sans indemnité, si un instituteur demande à occuper le logement.

Il est précisé que le locataire est informé que le logement lui a été mis à disposition à titre exceptionnel car normalement indisponible à la location car de classe énergétique G.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

➤ Consistance :

Appartement

➤ Adresse complète :

Appartement N°6 La Croisette - 7, boulevard Antoine Rosset – 73110 LA ROCHETTE

➤ Description des locaux :

Surface : 72 m²

Nombre de pièces : 3

Désignation et description des pièces intérieures : cuisine, salon/salle à manger, 2 chambres, salle-de-bains, WC

Dépendances : cave

PC

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties en date du 19 mars 2025, lequel est joint au présent contrat.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX

Le logement instituteur concerné par la présente convention étant vacant, les lieux sont mis à disposition d'un tiers, à usage exclusif d'habitation.

ARTICLE 5 – DUREE

La présente convention d'occupation est consentie à titre précaire et révocable, pour une durée déterminée de **SIX MOIS**.

Elle prendra effet le **19 MARS 2025**, pour s'achever le **19 SEPTEMBRE 2025**.

ARTICLE 6 – CONGE – PROLONGATION – RESILIATION

> Congé à l'échéance de la convention :

La présente convention cessera de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. À l'expiration de ce terme, l'**Occupant** s'engage à libérer les locaux de façon inconditionnelle. En cas de maintien dans les locaux, passé le terme du présent contrat, la **Commune** sera en mesure d'expulser, sur simple ordonnance de référé, l'**Occupant** devenu sans titre d'occupation.

> Résiliation au cours du contrat :

S'agissant d'une convention d'occupation précaire, la présente convention pourra être résiliée sur l'initiative de la **Commune** à tout moment, moyennant préavis d'un mois, expédié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation par la Commune pour des motifs d'intérêt général ne donnera lieu à aucune indemnisation de l'**Occupant**.

L'**Occupant** pourra résilier la présente à tout moment, sans nécessité de préavis, par simple lettre.

ARTICLE 7 - RENOUVELLEMENT

La présente convention ne peut être renouvelée au terme du délai fixé. Tout renouvellement fera l'objet d'avenant.

ARTICLE 8 – LOYER (HORS CHARGES)

Le Loyer est fixé par délibération du Conseil Municipal de La Commune de Valgelon-La Rochette.

> Prix du loyer :

Le prix mensuel du loyer est fixé à 7,63 €/ m² soit 550€/mois.

Il est expressément convenu entre les parties, compte tenu des objectifs poursuivis par la présente convention, que l'**Occupant** versera une redevance d'occupation.

> Modalités de paiement :

Le loyer sera payé d'avance le 1er de chaque mois entre les mains de Monsieur le Receveur Municipal, pour un montant de :

CINQ CENT CINQUANTE EUROS

> Révision :

Le loyer ne fera pas l'objet de révision durant le temps de convention.

PC

ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES

L'**Occupant** devra supporter les charges dites récupérables, sommes accessoires au loyer principal, telles que définies par le décret N°87-713 du 26 août 1987.

La **Commune** refacturera annuellement à l'**Occupant** le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déduction faite des frais de gestion.

L'**Occupant** paiera directement les autres charges qui lui incombent.

ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE

A la signature du présent bail, l'**Occupant** s'engage à verser à la **Commune** une somme équivalente à un mois d'indemnité d'occupation, destinée à garantir la bonne exécution par l'**Occupant** de l'ensemble de ses obligations locatives.

Soit un montant de : CINQ CENT CINQUANTE EURO (~~500,00 €~~) 550€



Cette somme sera restituée à l'**Occupant** dans les deux mois de la restitution des clés, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par l'**Occupant** à la **Commune**, notamment pour réparations, remise en état, ou dont la **Commune** pourrait être rendue responsable du fait de l'**Occupant**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Ce dépôt n'est pas productif d'intérêts ; il n'est en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus ; il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû à l'**Occupant**, après arrêt des comptes, produit intérêts au taux légal au profit de l'**Occupant**.

PC



ARTICLE 11 - OBLIGATIONS GENERALES DES PARTIES

Outres les obligations prévues au présent bail, les parties s'obligent à respecter les obligations générales qui leur incombent.

> Les obligations de la Commune :

La **Commune** est tenu de remettre à l'**Occupant** un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

La **Commune** est obligée :

- de délivrer à l'**Occupant** le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer à l'**Occupant** la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse susmentionnée ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par à l'**Occupant**, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

Le **Bailleur** précise que le logement n'est pas situé dans une zone déclarée à risques.

> Les obligations de l'Occupant :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsqu'il en fait la demande ;
- user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la **Commune** ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret N°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux (*« si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bai »*) ;
- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit de la **Commune** ; à défaut de cet accord, cette dernière peut exiger de l'**Occupant**, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que l'**Occupant** puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; la **Commune** a toutefois la faculté d'exiger aux frais de l'**Occupant** la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- faire ramoner les conduits d'évacuation (gaz, fumée, ventilation) au moins une fois par an, et souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise notoirement connue, pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chaudière, chauffage.....) ;
- laisser visiter en vue de la vente ou de la location le local loué deux heures par jour les jours ouvrables, (et à défaut d'accord entre les parties entre 17h30 et 19h30 chaque jour ouvrable), et dans tous les cas au moins une fois par an à la **Commune** afin de vérifier l'état du logement.

ARTICLE 12 – ASSURANCE

L'**Occupant** s'engage à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande de la **Commune**. La justification de cette assurance résulte de la remise à la **Commune** d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

L'**Occupant** devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, à la **Commune** d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

PC

ARTICLE 13 - CESSION, SOUS-LOCATION

La présente convention étant consentie intuitu personae et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même l'**Occupant** s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux, objet présent bail, et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers par quelque modalité juridique que ce soit.

ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou accessoires, ou encore à défaut de versement du dépôt de garantie, ou de défaut d'assurance, et un mois après un simple commandement resté sans effet, et exprimant la volonté de la **Commune** de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties conviennent d'élire domicile :

- pour l'**Occupant** : dans les lieux mis à disposition
- pour la **Commune** : en Mairie de La Rochette

ARTICLE 16 – PIECES ANNEXEES AU PRESENT CONTRAT

Etat des lieux en date du 19 mars 2025 (annexe 1).

Diagnostic de performance énergétique

Fait à La Rochette, en 2 exemplaires originaux, le 19 mars 2025.

L'Occupant
M. PANCEA Cristian-Ionut

Pour la commune de La Rochette
Le Maire – David ATES



AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE Appartement n°6 – La Croisette

Entre les soussignés :

La **Commune de VALGELON-LA ROCHETTE**, sis 1, place Albert Rey-La Rochette-73110 VALGELON-LA ROCHETTE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur **David ATES**, habilité à cet effet par décision municipale N°2024/35 en date du 15 novembre 2024, *Ci-après dénommée « la Commune »*,

Et

Monsieur **PENCEA Cristian-Ionut**, né le 9 novembre 1988 à Alexandria (Roumanie), domicilié 7 boulevard Antoine Rosset, appartement N°6 La Croisette, à La Rochette,

Ci-après dénommée « l'occupant »,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Une convention précaire a été signée le 19 mars 2025 avec Monsieur **PENCEA Cristian-Ionut** pour la location de l'appartement situé n°6 jusqu'au 19 septembre 2025.

Par décision municipale N°2025/33 en date du 3 septembre 2025, la location a été prolongée jusqu'au 20 mars 2026.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DURÉE

Le présent avenant a pour objet de prolonger la location pour une durée de 6 mois.

Il prend effet au **20 septembre 2025** pour s'achever le **20 mars 2026**.

ARTICLE 3 – AUTRES CLAUSES

Les autres clauses de la convention signée le 19 mars 2025 demeurent inchangées.

Fait à Valgelon-La Rochette, le 3 septembre 2025

L'Occupant
M. **PENCEA Cristian-Ionut**



Pour la commune de Valgelon-La Rochette
Le Maire – **David ATES**



AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE Appartement n°6 – La Croisette

Entre les soussignés :

La **Commune de VALGELON-LA ROCHETTE**, sis 1, place Albert Rey-La Rochette-73110 VALGELON-LA ROCHETTE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur **David ATES**, habilité à cet effet par décision municipale N°2021/24 en date du 19 juillet 2021,
Ci-après dénommée « la Commune »,

Et

Monsieur **PENCEA Cristian-Ionut**, né le 9 novembre 1988 à Alexandria (Roumanie), domicilié 7 boulevard Antoine Rosset, appartement N°6 La Croisette, à La Rochette,

Ci-après dénommée « l'occupant »,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT

Une convention précaire a été signée le 19 mars 2025 avec Monsieur **PENCEA Cristian-Ionut** pour la location de l'appartement situé n°6 jusqu'au 19 septembre 2025.

Par décision municipale N°2025/33 en date du 3 septembre 2025, la location a été prolongée jusqu'au 20 mars 2026.

Par décision municipale N°2026/007 en date du 4 mars 2026, la location a été prolongée jusqu'au 31 mars 2027.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DURÉE

Le présent avenant a pour objet de prolonger la location pour une durée de 6 mois.

Il prend effet au **20 mars 2026** pour s'achever le **31 mars 2027**.

ARTICLE 3 – AUTRES CLAUSES

Les autres clauses de la convention signée le 19 mars 2025 demeurent inchangées.

Fait à Valgelon-La Rochette, le 4 mars 2026

L'Occupant
M. PENCEA Cristian-Ionut



Pour la commune de Valgelon-La Rochette
Le Maire – David ATES

