



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N° 2026-dec088

Convention d'Occupation Précaire d'une réserve foncière Locaux à usage d'habitation 51 rue des Maitres (AK 76, 78)

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22,

VU la délibération n° 2026-032 en date du 20 mars 2026 portant procès-verbal d'élection du Maire,

VU la délibération n° 2026-035 en date du 20 mars 2026, par laquelle le conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a délégué à son maire, et pour la durée du mandat, une partie de ses attributions en le chargeant de prendre des décisions prévues à l'article L 2122-22 susvisé, et notamment de décider la conclusion et le louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CONSIDÉRANT la propriété par la commune de la maison d'habitation avec jardin, située 51 rue des Maitres, et référencée section AK, numéros 76 et 78 au cadastre,

CONSIDÉRANT la demande de Madame Carine DELABRE orthophoniste, dont le cabinet est en cours d'installation sur Ancenis Saint-Géréon, en recherche d'un logement provisoire le temps pour elle de trouver une résidence principale pérenne sur le territoire et de démarrer son activité professionnelle,

CONSIDÉRANT la disponibilité de la maison d'habitation située 51 rue des Maitres,

CONSIDÉRANT l'utilité publique de faciliter l'installation d'activités paramédicales sur le territoire communal,

CONSIDÉRANT le projet de convention d'occupation précaire (COP), annexé à la présente, formalisant l'accord trouvé avec Madame Carine DELABRE, pour établir les conditions de mise à disposition,

CONSIDÉRANT l'intérêt public à l'occupation de la réserve foncière sise 51 rue des Maitres dans l'attente de la concrétisation du projet de logement tremplin afin de faciliter l'installation de professionnels de santé sur le territoire.

DÉCIDE

Article 1 : De signer une convention d'occupation précaire avec Madame Carine DELABRE, née le 22/07/1978 à WATTRELOS 59150, demeurant actuellement 127 Bd des Belges, Apt A 53, à NANTES 44300, de la maison d'habitation avec jardin, située 51 rue des Maitres, dans les conditions définies par la convention.

Article 2 : La convention est établie à compter du 27 juillet 2026 pour une durée de 3 mois, renouvelable 1 seule fois, soit une durée d'occupation de 6 mois maximum, au plus tard jusqu'au 26 janvier 2027.

Article 3 : La mise à disposition donnera lieu au paiement, à terme à échoir, d'une redevance d'occupation précaire de sept cents euros hors taxes (700 € HT), hors charges, et non révisable.

Article 4 : L'Occupant s'acquittera de l'ensemble des charges et abonnements (abonnement réseaux secs et humides, téléphonie, informatique, télésurveillance, ...).

Article 5 : A l'entrée dans les lieux, l'occupant versera un dépôt de garantie équivalent à 1 mois d'occupation.

Article 6 : Le Propriétaire prend à sa charge les taxes diverses afférentes au terrain et à l'immeuble (taxes foncières...).

Article 7 : La convention d'occupation précaire est révocable à tout moment.

Article 8 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable public assignataire d'Ancenis-Saint-Géréon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera adressée, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, et qui sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil municipal.

Article 9 : La présente décision fera l'objet d'une publication sous format électronique sur le site internet de la mairie.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 16/07/2026
Le maire,
Rémy ORHON



Acte publié ou notifié le : 17/07/26

Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
PORTANT SUR DES LOCAUX À USAGE D'HABITATION
COMMUNE D'ANCENIS-SAINT-GEREON
51 rue des Maitres 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Préalablement à la Convention d'Occupation Précaire, objet des présentes, il a d'abord été exposé ce qui suit :

Par acte authentique en date du 09 novembre 2021, et en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme et afin de mener à bien sa politique locale de l'habitat, la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon a acquis par voie de préemption, afin de constituer une réserve foncière, une petite maison d'habitation avec jardin située 51 rue des Maitres et référencée section AK, numéros 76 et 78 au cadastre, d'une superficie de 494 m².

Ce bien a été acquis avec un locataire en place qui a récemment donné son congé. Au regard de cette nouvelle situation la commune réfléchit avec différents partenaires à aménager, à l'horizon 2027, le bien sous forme de logement tremplin afin de faciliter l'installation de professionnels de santé sur le territoire.

Par ailleurs, Mme Carine DELABRE orthophoniste, dont le cabinet est en cours d'installation sur Ancenis Saint-Géréon, a sollicité la commune pour un logement provisoire le temps pour elle de trouver une résidence principale pérenne sur le territoire et de démarrer son activité professionnelle.

Face à la rareté de l'immobilier disponible, et à l'échéance prévisionnelle du projet communal, la possibilité de valoriser temporairement la réserve foncière du 51 rue des Maitres pour faciliter l'installation d'une activité paramédicale est apparue pertinente pour la collectivité.

Les parties se sont donc rapprochées aux fins de conclure une convention d'occupation précaire et révocable, et définir les modalités d'occupation des locaux, avec notamment une durée de 3 mois renouvelable 1 fois, soit une durée d'occupation de 6 mois maximum.

Il est précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la convention et, en conséquence, qu'il en est indissociable.

Tel est l'objet des présentes, au profit de la **Madame Carine DELABRE**.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Commune d'ANCENIS-SAINT-GÉREON**, Place du Maréchal Foch - BP 30217 - 44156 Ancenis-Saint-Géréon, n° SIRET 200 083 228 00011,

représentée par son Maire, Monsieur Rémy ORHON,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu de la délibération n°26-035 du 20 mars 2026,

demeurant professionnellement à l'Hôtel de ville d'ANCENIS-SAINT-GEREON, place Maréchal Foch,

ci-après désignée "**Le Propriétaire**",

ET

Madame **Carine DELABRE**, née le 22/07/1978 à WATTRELOS 59150

demeurant actuellement 127 Bd des Belges, Apt A 53, 44300 NANTES

ci-après désignée "**L'Occupant**",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - OBJET ET CLAUSE DE PRECARITE

La présente convention est consentie et acceptée à titre précaire et révocable à tout moment pour motif d'intérêt général, en raison du statut de réserve foncière du bien.

Avec une volonté commune de déroger aux dispositions du statut des baux d'habitation tels que régis par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le Propriétaire confère à l'Occupant qui accepte, un droit d'occuper à titre précaire et révocable les locaux et les lieux ci-après désignés.

La commune souhaite mettre à disposition le bien à un professionnel de santé et à sa famille, de façon temporaire en attendant que celui-ci trouve à se loger par ses propres moyens, permettant ainsi de développer l'offre paramédicale sur la commune.

L'occupant déclare qu'il a pris connaissance et accepte le motif sérieux et légitime dont dépend nécessairement une telle dérogation aux règles d'ordre public des baux d'habitation.

En raison de cette circonstance particulière, les Parties ont décidé de conclure la présente convention d'occupation précaire dont les termes sont, ci-après, arrêtés.

Il est précisé :

- qu'en cas de pluralité d'Occupants, il y aura solidarité entre eux dans le paiement de l'indemnité d'occupation ainsi que dans l'exécution des charges et conditions stipulées à leur encontre dans le présent acte ;

- que les dénominations « Propriétaire » et « Occupant » s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation totale ou partielle de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant expressément stipulée et acceptée.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1. Localisation

Les locaux sont situés 51 rue des Maîtres et cadastrés comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface en m²
AK	76	rue des Maîtres	92
AK	78	51 rue des Maîtres	402

Les biens sus-désignés sont propriété de la Commune d’Ancenis-Saint-Géréon et délimités partiellement par une clôture sécurisée (absence de portail côté Nord).

L’accès aux locaux s’effectue à pied depuis la rue des Maîtres par la porte d’entrée et par le portillon extérieur existant côté Ouest (fermé à clé).

2.2 Servitudes de passage

L’Occupant déclare avoir pris connaissance de la part du Propriétaire que l’accès véhicule au profit de la maison s’effectue au Nord par un droit de passage tous usages, via une bande de terrain (chemin) de 3 mètres de largeur sur la parcelle AK 109 (ex A 1038) d’une contenance de 223 m² ; les travaux d'entretien étant supportés par moitié par le propriétaire de la parcelle AK 109, Mr Claude GOGENDEAU domicilié 28 impasse des Babeaux, ANCENIS-SAINT-GEREON, et l’Occupant (voir plan annexé).

L’occupant déclare également avoir pris connaissance de la part du propriétaire que le bien mis à disposition doit un droit de passage sur la parcelle cadastrée section AK 76 sur une bande de 1 mètre de large au profit de la parcelle cadastrée section AK 77 (voir plan annexé).

2.3. Locaux

Le Propriétaire confère à l’occupant, qui l’accepte, les locaux qui consistent en une maison de plain-pied avec dépendances d’environ 65 m² d’emprise au sol comprenant :

- 1 séjour avec cuisine ouverte d’environ 22,5 m²
- 1 chambre avec placard d’environ de 10 m²
- 1 chambre avec placard d’environ de 10 m²
- 1 salle d'eau d'environ 4,5 m²
- 1 WC d'environ 1,5 m²
- 1 dégagement d'environ 2,5 m²

auxquels s’ajoutent :

- 1 remise non close, accessible depuis le jardin d’environ 9 m²
- 1 grenier non clos, accessible depuis le jardin via un escalier métallique extérieur en colimaçon.

Chauffage : électrique

Raccordement au réseau d’assainissement collectif

pour une **surface habitable globale (hors remise) mise à disposition d’environ 48 m².**

Équipements et accessoires remis : jeu de clés (porte d’entrée, porte fenêtre sur jardin et portillon extérieur).

L'Occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir préalablement visités et s'être fait communiquer tous éléments d'information utiles.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux sus-désignés ne pourront servir à l’Occupant que pour y résider à titre d'habitation, principale ou secondaire.

ARTICLE 4 - OCCUPATION DES LOCAUX - CONDITIONS d'USAGE

4.1 Règles générales

L'Occupant devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

La présente convention est consentie aux conditions et charges habituelles en la matière, à savoir pour l'Occupant, se conformer aux lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne notamment l'ordre public, la voirie, l'hygiène, la salubrité, la sécurité.

Le Propriétaire pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier à tout moment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

4.2 Interdictions

Il est interdit à l'Occupant :

- d'exposer le moindre objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;

ARTICLE 5 - INTERDICTION DE SOUS OCCUPATION

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 occupation même partielle ni une domiciliation.

ARTICLE 6 - DURÉE ET CONGÉ

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 3 (trois) mois entiers et consécutifs qui commenceront à courir le 27 juillet 2026 pour se terminer le 26 octobre 2026. Toutefois, la convention pourra être renouvelée tacitement une fois pour une durée équivalente.

Le Propriétaire ou l'Occupant pourront toutefois donner congé avant cette date, en respectant un délai de préavis de 1 mois. Le Propriétaire devra justifier du motif de l'avancée de fin de l'occupation précaire.

En raison du caractère dérogatoire affectant le présent contrat, de par la volonté commune du Propriétaire et de l'Occupant, il y aura obligation formelle pour l'Occupant de quitter les lieux loués et de les rendre au Propriétaire, libres de toute occupation à la date ci-dessus fixée pour l'expiration du contrat, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

L'Occupant s'engage à ne pas se maintenir dans les lieux sous quelque motif que ce soit.

En conséquence, il reconnaît expressément qu'il ne pourra d'aucune manière se prévaloir du statut des baux d'habitation issu de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'Occupant devra rendre les clés après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

ARTICLE 7 - REDEVANCE D'OCCUPATION - DEPOT DE GARANTIE

La mise à disposition des lieux est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation précaire de **700 (sept cents) euros par mois hors taxes et droits**, et non révisable, que l'Occupant s'engage à payer auprès du service de gestion comptable de Nort-sur-Erdre ou en tout autre endroit indiqué par le Propriétaire, à réception de l'avis des sommes à payer.

Cette mise en recouvrement interviendra à terme à échoir.

Un dépôt de garantie équivalent à 1 mois d'occupation devra être versé au Propriétaire à l'entrée dans les lieux. Il ne sera restitué qu'à la fin de la convention d'occupation précaire et après restitution totale et conforme des lieux.

ARTICLE 8 - ÉTAT DES LIEUX

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Les parties procéderont contradictoirement à un état des lieux au moment de la remise des clés. À défaut, l'Occupant sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN

L'Occupant assure l'entretien de l'ensemble des locaux et des équipements mis à disposition, effectue les menues réparations et les réparations locatives définies par décret ainsi que l'entretien régulier du jardin (tonte et taille des arbustes notamment).

En cas de sinistre, l'Occupant en informera immédiatement le Propriétaire, même en l'absence de dégâts apparents (voir également plus loin l'article « Assurances - Responsabilités »).

L'Occupant devra aviser immédiatement le Propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'Occupant devra aussi aviser le Propriétaire de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Propriétaire et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

L'Occupant devra laisser le Propriétaire ou ses mandataires (bureaux d'études ou ayants droits) visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire sous réserve d'en être avisé au moins 3 jours à l'avance.

ARTICLE 10 - TRAVAUX

L'Occupant souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations et travaux quelconques qui pourraient être exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée.

ARTICLE 11 - TRAVAUX - TRANSFORMATIONS - AMELIORATIONS PAR L'OCCUPANT

L'Occupant ne pourra faire aucune transformation, aucun changement de distribution dans les lieux sans l'autorisation écrite et préalable du Propriétaire.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les locaux, resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du Propriétaire sans indemnité à la charge de ce dernier.

Le Propriétaire se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais de l'Occupant.

L'Occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Propriétaire et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 12 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le Propriétaire prend à sa charge les taxes diverses afférentes au terrain et à l'immeuble (taxes foncières...).

Toutes les taxes, charges et abonnements (réseaux secs et humides) seront supportés et contractés directement par l'Occupant.

L'Occupant fait son affaire personnelle des éventuels abonnements, réseaux et consommations téléphoniques et informatiques, télésurveillance.

Les taxes présentes ou à venir qui relèvent directement de l'activité de l'Occupant sont à la charge de celui-ci (redevance incitative d'enlèvement des ordures ménagères notamment, ...).

L'Occupant s'engage à acquitter toutes taxes et impôts dont le Propriétaire s'acquitte à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition, et à tout le moins au terme de l'occupation.

L'Occupant renonce à tous recours contre le Propriétaire en cas d'irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble.

ARTICLE 13 : ASSURANCES - RESPONSABILITES

Le Propriétaire a souscrit en sa qualité de propriétaire une ou plusieurs polices garantissant l'immeuble.

De son côté l'Occupant devra souscrire une assurance dommages aux biens garantissant le bien en tant que locataire - occupant. Cette assurance devra couvrir tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans les locaux mis à disposition au cours de leur utilisation en particulier contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégât des eaux, et contre tous les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers résultant de son activité ou de sa qualité.

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens meubles.

Si l'activité exercée par l'Occupant entraîne des surprimes soit pour le Propriétaire, l'Occupant sera tenu de les supporter personnellement.

A la prise d'effet de la convention, l'Occupant fournira au Propriétaire une attestation de son assureur certifiant que la responsabilité civile est couverte pour les lieux qu'il occupe.

L'Occupant ne pourra invoquer la responsabilité du Propriétaire, en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux commis dans le local mis à sa disposition.

L'Occupant répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui-même que par ses préposés, et toute personne effectuant des travaux pour son compte.

L'Occupant devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part, et au Propriétaire, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

ARTICLE 14 : MODALITES DE RESILIATION - FIN DE L'OCCUPATION

A l'expiration de la convention, l'Occupant s'engage à rendre les locaux, les lieux et les équipements indissociablement liés en leur état initial et dans la limite de leur usure normale. Le Propriétaire se réserve le droit de demander à l'Occupant la prise en charge des frais de remise en état qui résulteraient d'une mauvaise gestion, d'une insuffisance ou d'une affectation non conforme à la présente.

En cas de non-respect par l'une des parties d'une quelconque obligation contenue dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi, par l'autre partie, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée sans effet.

À défaut de paiement intégral d'une seule quittance d'indemnité d'occupation précaire à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent contrat, et 15 jours après une sommation à payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Propriétaire, et l'expulsion aura lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, l'indemnité d'occupation précaire ne pourra être considérée comme réglée qu'après encaissement nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au Propriétaire dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

ARTICLE 15 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux devra être porté devant le Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 16 - LANGUE DU CONTRAT - DROIT APPLICABLE

De convention expresse entre les parties, les présentes et toutes les opérations qui en découlent sont régies par le droit français. Elles sont rédigées en langue française.

Dans le cas où elles seraient traduites en une ou plusieurs langues, seul le texte français ferait foi en cas de litige.

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en tête des présentes.

Convention établie en deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties,

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le / / 2026

Le Propriétaire,

Monsieur Rémy ORHON

Maire d'Ancenis-Saint-Géréon

L'Occupant,

Madame Carine DELABRE

Situation et extrait cadastral



This aerial photograph shows a residential area with numerous numbered plots. A dashed line with arrows indicates a path starting from plot 74, passing through plot 76, and ending at plot 69. A solid black line outlines a building located on plot 75. The street 'Rue' is visible at the bottom of the image. A scale bar in the bottom left corner indicates a distance of 10 meters.

- 8/8