

DEPARTEMENT

AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE CHANAY

Conseillers

En exercice : 13

Ayant pris part à la

Délibération : 13

Séance du 12 décembre 2025

Convocation : 01/12/2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 12 décembre, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Madame Elisabeth, JEAMBENOIT, Maire.

Présents : Bornard J. - Chapuis R. - Jeambenoit E. - Jouhaud L. - Le Carff C. - Noel F. - Rigutto E. - Roux C.

Absents représentés : Chivot D. représenté par Le Carff C.

Picot S. représenté par Jouhaud L.

Pin E. représentée par Chapuis R.

Rebucini C. représenté par Noel F.

Tournillac C. représentée par Roux C.

Délibération : 2025-047

Objet : Convention d'occupation à titre précaire de la villa située au 14 rue du Château à Chanay (01420) (maison R sur diagnostic).

Madame le Maire fait le lien entre ce point soumis à l'ordre du jour et l'intervention précédente de Monsieur et Madame MIRLAND.

Pour reprendre en quelques mots ladite intervention, Monsieur et Madame MIRLAND projettent de reprendre l'activité de l'épicerie communale qui est malheureusement à l'arrêt depuis bientôt une année. Il est précisé que ce couple exerce actuellement au sein d'une boulangerie pâtisserie ; activité qu'il souhaite proposer à la population en plus des services liés à l'épicerie communale.

Madame le Maire rappelle l'importance du maintien de l'épicerie sur une commune rurale comme la nôtre qui représente un lieu de vie et d'échanges pour un certain nombre d'administrés permettant ainsi d'éviter une certaine forme d'isolement et de maintenir un lien social.

En ce qui concerne, la convention proposée aux votes des Elus lors de cette séance, Monsieur et Madame MIRLAND ont fait part, lors des différents rendez-vous avec les Elus communaux, de leur intérêt et de leur attachement naissant à la commune. C'est pour cette raison, que les Elus ont été informés de leur souhait d'acquérir la villa située au 14 rue du Château à Chanay (01420) ; négociation de prix qui a fait l'objet d'une délibération en date du 17 juillet 2025 (2025-033).

Pour des raisons professionnelles et personnelles, il est proposé, dans l'attente de la vente définitive de cette villa, de leur louer ce bien par le biais d'une convention à titre précaire ; convention transmise par l'Etablissement Public Foncier de l'Ain propriétaire de cette villa.

Afin de démontrer l'intérêt des futurs acquéreurs, il est précisé qu'ils souhaitent s'engager dans d'importants travaux de rénovation. Tous les travaux envisagés seront au préalable soumis à autorisation de la commune.

Madame le Maire relève la proposition de loyer à hauteur de 250,00€ par mois qui n'a pas été définie dans le cadre d'une location habituelle. Il s'agit d'un loyer temporaire dans l'attente de la vente du bien, à terme de la convention d'une durée d'un an, et en lien avec leur volonté de reprendre une activité commerciale essentielle sur la commune.

L'Assemblée délibérante, après en avoir écouté l'exposé et débattu,

➤ Délibération publiée sur le site internet de la commune le 15 décembre 2025.



- **ACCEPTE** la convention d'occupation à titre précaire annexée à la présente délibération,
- **APPROUVE** l'ensemble des termes précisés dans ladite convention,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou Monsieur ROUX, Adjoint au Maire, à signer ladite convention et tous les documents liés à cette dernière y compris l'acte notarié,
- **ACCEPTE**, en raison des délais, que les futurs acquéreurs puissent occuper les lieux avant la signature de l'acte chez le notaire soit dès le 1^{er} janvier 2026.

ADOPTÉ :
à l'unanimité des membres
présents et représentés

Ainsi fait et délibéré
Les jours mois et ans que dessus,

Le Maire,
Elisabeth JEAMBENOIT



Le secrétaire de séance,
Robert Chapuis

Convention d'occupation à titre précaire

Art L 221-2 du code de l'urbanisme

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de Chanay, représentée par son Maire, Madame Elisabeth JEAMBENOIT, dûment habilité par la décision n°2025-47 du 12 décembre 2025,
Ayant son siège au 5 Place des Tilleuls à Chanay (01420),
Ci-après dénommée "La Commune"

31

Madame Emeline PILLON épouse MIRLAND,

Monsieur Davy MIRLAND,

Ci-après dénommés ensemble "Les Occupants",

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

L'EPF de l'Ain a acquis le bien objet des présentes à la demande de la Commune de Chanay dans le cadre d'un portage foncier en vue de sa commercialisation.

Une convention de mise à disposition au profit de la Commune de Chanay a été signée avec l'EPF de l'Ain permettant à la Commune de conférer des droits temporaires sur ce bien sous son entière responsabilité conformément à l'article L221-2 du code de l'urbanisme.

Le bien objet de la présente convention est situé au 14 rue du Château à Chanay (01420).

La Commune informe Les Occupants de son intention avec l'EPF de l'Ain de leur vendre le bien objet des présentes.

En conséquence, compte tenu de ce projet futur et de l'impossibilité pour la Commune de consentir un bail de droit commun pour cette période conformément à l'article L221-2 du code de l'urbanisme, les parties souhaitent conclure une convention d'occupation à titre précaire, afin de permettre aux Occupants de disposer des lieux de manière transitoire.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la Convention

La Commune consent aux Occupants, qui acceptent, l'occupation à titre précaire du bien immobilier sis 14 rue du Château à Chanay (01420), cadastrée section AM 138p (numérotation cadastrale en cours) comprenant :

- **Sous-sol** : chaufferie
- **Au rez-de-chaussée** : entrée, séjour/salle à manger, cuisine, cellier, toilettes, salle de bain et 2 chambres.
- **Au premier étage** : 6 chambres, 2 salles d'eau et toilettes.
- **Dépendance** : garage attenant
- **Extérieur** : un terrain de 2 747m² incluant le bâtiment



Le bien est à rénover et nécessite la réalisation d'importants travaux, ce que Les Occupants reconnaissent. Les Occupants déclarent bien connaître les lieux occupés pour les avoir vus et visités et dispensent la Commune de plus amples descriptions.

Cette occupation est consentie à titre précaire en raison du projet de vente de la maison par l'EPF de l'Ain aux Occupants.

Article 2 - Durée de la Convention

La présente convention est conclue pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} janvier 2026.

Elle prendra fin de plein droit :

- À l'expiration de cette durée d'un an, sans qu'il soit besoin d'un congé ou d'une mise en demeure préalable, compte tenu de la nature précaire de l'occupation et de la connaissance de cette échéance par Les Occupants.
- Antérieurement à cette date, dès la survenance et la matérialisation d'un projet de vente de ce bien par l'EPF de l'Ain rendant nécessaire la libération des lieux, comme détaillé à l'Article 6.

Article 3 - Destination des Lieux

Les lieux sont mis à disposition pour une occupation à usage d'habitation. Les Occupants s'engagent à n'y exercer aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle, sauf accord écrit préalable de la Commune

Article 4 - Indemnité d'Occupation

En contrepartie de l'occupation des lieux, Les Occupants verseront à la Commune une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant 250,00 euros hors charges.

Les charges liées à l'occupation seront réglées directement par Les Occupants auprès des fournisseurs.

Article 5 - État des Lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à l'entrée en jouissance des lieux. Un état des lieux de sortie sera également établi lors de la restitution des clés. Les frais éventuels de remise en état seront à la charge des Occupants, sauf vétusté normale.

Article 6 - Résiliation et Fin de l'Occupation

La présente convention pourra prendre fin de manière anticipée par la survenance et la matérialisation du projet de vente du bien par l'EPF de l'Ain.

Dans cette hypothèse, la Commune notifiera aux Occupants un préavis de trois mois par lettre recommandée avec accusé de réception, les informant de la date à laquelle les lieux devront être libérés. Ce préavis court à compter de la première présentation de la lettre recommandée.

Les Occupants pourront également résilier la présente convention à tout moment, moyennant un préavis d'un mois notifié à la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

À la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, Les Occupants devront libérer les lieux et restituer les clés à la Commune, sauf acquisition par eux-mêmes de la maison.

Article 7 - Réalisation des travaux pendant l'occupation

Les Occupants s'engagent à réaliser des travaux de petits et de gros œuvre sur le bien. Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité des Occupants et à leur charge.

Les Occupants devront conserver et fournir à la Commune tous les justificatifs, factures et assurances décennales liés aux travaux.



Si la vente du bien ne se réalise pas avec Les Occupants à la fin de la convention, les travaux seront considérés comme acquis et ne seront pas remboursés aux Occupants et ces derniers devront quitter les lieux.

Article 8 - Obligations des Occupants

- 1-Payer l'indemnité d'occupation et les éventuelles charges récupérables.
- 2-User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue à la convention.
- 3-Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans les locaux dont ils ont la jouissance exclusive, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la Commune ou par le fait d'un tiers qu'ils n'ont pas introduit dans les locaux loués objet de la présente convention.
- 4-Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux mis à disposition, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5 - Ne pas céder le présent contrat, ni sous-louer le local.
- 6 - S'assurer contre les risques locatifs dont ils doivent répondre en leur qualité d'occupants : incendie, dégât des eaux et en justifier auprès de la Commune à la remise des clés, **en leur transmettant l'attestation émise par leur assureur ou son représentant. Ils devront en justifier ainsi chaque année auprès de la Commune.**
- 7-Faire entretenir une fois par an les équipements individuels de chauffage, et en justifier annuellement auprès de la Commune.
- 8 - Informer immédiatement la Commune de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 9- Acquitter toutes les contributions et taxes leur incombant personnellement de manière à ce que la Commune ne soit pas inquiétée à ce sujet. Les occupants devront, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont la Commune pourrait être tenue responsable.
- 10- Remettre à la Commune, dès leur départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître leur nouvelle adresse.

Article 9 - Litiges

Tout litige relatif à l'exécution ou l'interprétation de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse.

Fait à Chanay, le 1^{er} janvier 2026 en double exemplaire.

Pour la Commune de
Le Maire,

Les Occupants

.....

.....