

N°25_042_DFP_CJPA

DÉCISION

Portant approbation d'un avenant n°1 à la convention d'occupation d'un logement de fonction concédée par Nécessité Absolue de Service par Arrêté du 4 octobre 2005

Le Maire de la Commune de Coignières (Yvelines) ;
11^{ème} Vice-président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2122-22 ;
Vu la délibération n°2020-0505 du conseil municipal du 25 mai 2020 portant délégation de pouvoirs au maire ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article R.2124-74 ;
Vu les articles 1344 à 1345-3 du Code Civil ;
Vu la décision rendue par la Cour Administrative d'Appel de Douai le 28 février 2008, req. n°07DA01276 ;
Vu la décision rendue par la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 23 juin 2015, req. n°13MA02781 ;

Considérant que par arrêté HPE/DGS/05/88 du 4 octobre 2005, un logement de type F5 sis 7, rue du Moulin à Vent 78 310 Coignières, a été concédé à M. Lionel LOURDIN par nécessité absolue de service en application de la délibération en date du 26 mars 1999 portant fixation des emplois et des conditions d'occupation des logements de fonction, modifiée par délibérations des 30 septembre 2005, 23 septembre 2015 et 8 février 2022 ;

Considérant que depuis le 1er août 2024, M. Lionel LOURDIN a été placé en retraite et a cessé d'exercer son emploi de Directeur des Services Techniques ;

Considérant que, conformément aux articles 2 et 3 de l'arrêté susvisé du 4 octobre 2005, la concession de logement a cessé de plein droit au 31 octobre 2024 et la Commune a donc invité M. Lionel LOURDIN à s'organiser pour la remise de ses clefs au plus tard le 19 décembre 2024 ;

Considérant néanmoins que, par courriel du 16 janvier 2025, M. Lionel LOURDIN a sollicité la bienveillance de la collectivité afin d'obtenir un délai d'un mois voire deux mois supplémentaires par rapport à son déménagement arguant du fait qu'en tout état de cause, il faisait « *le maximum pour libérer ce pavillon, d'autant plus avec les travaux du collège qui constituent une forte nuisance* » ;

Considérant que par courriel du 17 janvier 2025, il lui a été répondu que M. le Maire consentait à lui octroyer un délai supplémentaire jusqu'au 14 février inclus et qu'au-delà du 14 février 2025, s'il souhaitait conserver encore quelques temps ce logement, le paiement d'un loyer lui serait alors demandé ;

Considérant qu'en l'espèce, la Commune a donc appliqué à M. Lionel LOURDIN un principe relevant de la jurisprudence de 2021 en lui laissant suffisamment de délai pour qu'il puisse se reloger ;

Considérant ensuite que, par courrier adressé en recommandé avec accusé de réception en date du 3 mars 2025, la Commune a mis en demeure M. Lionel LOURDIN d'avoir à quitter le logement au 31 mars 2025 dès lors que la collectivité lui avait demandé la restitution du logement depuis le 31 octobre 2024 et lui avait octroyé pas moins de 5 mois supplémentaires pour s'organiser et se reloger ;

Considérant en outre, que la Commune l'a informé de ce qu'à défaut d'avoir quitté le logement, il lui serait demandé le versement d'un loyer mensuel de 1200 € (hors charges) ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 – D’APPROUVER la passation d’un avenant n°1 à la convention d’occupation d’un logement de fonction, sis 7 rue du Moulin à Vent 78310 Coignières, concédée par Nécessité Absolue de Service par Arrêté du 4 octobre 2005, ayant pour objet de modifier les articles 2 et 3 relatifs à la durée de la concession, afin que M. Lionel LOURDIN conserve à titre précaire et éminemment dérogatoire le bénéfice du logement qu’il occupe depuis 19 ans malgré sa mise à la retraite.

ARTICLE 2 – DIT que l’avenant est conclu pour une durée d’un mois à compter du 1er avril 2025.

Il est renouvelable une fois pour la même durée sans toutefois pouvoir excéder le 31 mai 2025.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l’occuper lui-même, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

ARTICLE 3 – PRECISE que de jurisprudence constante, à l’expiration de la concession de logement, pour quelque motif que ce soit, l’agent est tenu de libérer les lieux sans délai et l’occupation irrégulière d’un logement de fonction est illégale.

Ainsi, pendant toute la durée de l’occupation irrégulière, une redevance est en principe due à l’administration par l’occupant sans droit, ni titre. Celle-ci trouve son fondement dans le principe de parité.

Par ailleurs, l’occupant irrégulier n’a « *aucun droit au maintien du tarif de faveur [qui avait été] négocié* » du temps de l’occupation régulière. Ce qui vaut si l’occupation était accordée à titre gratuit. Plus, la détermination de l’indemnité n’a pas à être précédée d’une procédure contradictoire.

Aussi, la détermination du montant de l’indemnité obéit aux mêmes règles de fond que celle du montant de la redevance d’occupation qui serait due en cas d’occupation licite et doit ainsi être proportionnelles aux avantages procurés à l’occupant.

Plus précisément, la redevance due en cas d’occupation sans droit ni titre de logement concédé par nécessité absolue de service est égale à la valeur locative réelle des locaux occupés majorée de 50% pour les six premiers mois.

ARTICLE 4 – DIT qu’en l’espèce, au regard des loyers pratiqués au sein de la collectivité pour d’autres locations, la redevance d’occupation pour 115 m², est établie à : Mille deux cents euros (1200 €) hors charges.

Le loyer est payable à terme à échoir (*au début de chaque mois*), par chèque libellé à l’ordre du Trésor Public à venir déposer en Mairie. À cette occasion, le preneur se verra remettre une copie du titre de recette pour la période considérée.

ARTICLE 5 – DIT que la fourniture des fluides (*eau, gaz, électricité, chauffage*) ainsi que les différents impôts et taxes afférents à l’occupation du logement (*TEOM*) restent à la charge de l’occupant.

ARTICLE 6 – DIT que la présente décision fera l’objet d’une transmission à la Sous-Préfecture de Rambouillet, d’une présentation au conseil municipal et d’une notification au preneur.

Fait à Coignières, le 31 mars 2025.



Le Maire,
Didier FISCHER
Vice-président de la C.A.
de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le présent acte peut faire l’objet d’une voie de recours gracieuse auprès de son auteur, ou contentieuse devant le Tribunal Administratif de Versailles - 56 Av. de Saint-Cloud, 78000 Versailles, ou par le biais de l’application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, voire lorsqu’elle a été expressément prescrite, à compter de sa notification pour la ou les personnes directement visées.