

Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES

DECISION DU MAIRE N° 2025-002

Domaine : DOMAINE et PATRIMOINE – 3.3 - Locations
Objet : Contrat de location d'un logement communal

Le Maire,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2122-22 ;
VU la délibération n° 2024-090 du 4 juin 2024 §5 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif ;
VU le contrat de location ci-annexé.

CONSIDERANT que la collectivité souhaite mettre à disposition des logements issus de son parc immobilier pour loger le personnel communal,
CONSIDERANT que dans le respect du cadre règlementaire, la mise à disposition d'un logement doit être formalisée par la signature d'un contrat de location.

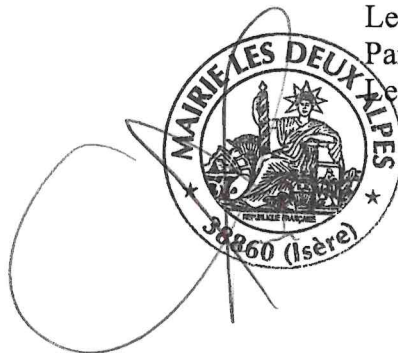
DECIDE

Article 1 : De conclure un contrat avec Monsieur Emmanuel GERVAIS pour la location d'un studio d'une surface de 25 m², portant le numéro F1, situé au 1^{er} étage des garages techniques, hameau de Bons, Route des Oras, 38860 LES DEUX ALPES.

Article 2 : De signer à cet effet, le contrat ci-joint.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au registre des actes administratifs.
Ampliation adressée à Madame la préfète de l'Isère.

Les Deux Alpes, le 22 janvier 2025
Par délégation du conseil municipal,
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS



CONTRAT LOCATION NON MEUBLÉ

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU
(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°
86-1290 du 23 décembre 1986)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

COMMUNE DE LES DEUX ALPES
48 AVENUE DE LA MUZELLE
38860 LES DEUX ALPES
mdh@mairie2alpes.fr

Représentée par M. Stéphane SAUVEBOIS, agissant en qualité de Maire
Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

ET :

Monsieur EMMANUEL GERVAIS

5 RUE DU ROUCHAS
38860 LES DEUX ALPES
g.74127@gmail.com

Ci-après dénommé « **LE LOCATAIRE** »

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE, celui-ci les accepte, aux conditions et pour l'usage suivant :

ADRESSE LOGEMENT DU LOGEMENT

STUDIO / F1
RUE DU ROUCHAS
38860 LES DEUX ALPES

Nature : Appartement non meublé

Usage : Habitation permanente

Désignation des locaux et équipements d'usage privatif : - type d'habitat : collectif

- régime juridique de l'immeuble :

- période de construction : 1978

- surface habitable : 41.51 m²

- nombre de pièces principales : 1

Ainsi que les objets mobiliers décrits dans l'état des lieux joint.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location, soumise aux dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil sur le louage, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir.

1 - OCCUPATION - JOUISSANCE

Le LOCATAIRE occupera les lieux personnellement avec sa famille. Il ne pourra y installer des tiers en sa présence ou en son absence ; Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux ; Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location ;

Il devra jouir paisiblement des lieux loués, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue du bien.

2 - ENTRETIEN – TRAVAUX – RÉPARATIONS

Le BAILLEUR est tenu de délivrer au LOCATAIRE le logement décent et en bon état d'usage et de réparations.

Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes qu'il reçoit ;

Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, et sous la surveillance de l'architecte de celui-ci ;

Il devra laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du LOCATAIRE ;

Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques ou de gaz ; Il devra faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;

Il devra laisser le BAILLEUR visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble ; il s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du BAILLEUR. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du BAILLEUR en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

3 - ASSURANCE

Le LOCATAIRE devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, son mobilier ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, à toute demande du BAILLEUR.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

4 - RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

Le LOCATAIRE devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée, en aucune manière, par son fait ou celui des personnes qu'il reçoit. Il ne pourra rien déposer sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques, qui puissent présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou leur occasionner une gêne ou nuire à l'aspect de l'immeuble.

Il ne devra déposer aucun objet, paquet ou effet mobilier et ne faire aucun déballage dans les parties communes.

Il ne devra faire stationner, à aucune heure du jour ou de la nuit, dans la cour commune, aucun véhicule ni voiture d'enfant sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Il devra donner accès, dans les lieux loués : au BAILLEUR, au représentant du SIRES, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

En cas d'existence ou d'installations d'antennes de radio-télévision collectives, il devra se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

En cas de vente des lieux loués, ou en cas de congé donné ou reçu, il devra, dans les trois derniers mois de la location, souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux tous les jours, sauf dimanches et fêtes, de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

5 – DURÉE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de **6 ans** à compter du **25/09/2024**. Toutefois si le BAILLEUR souhaite modifier les conditions du présent contrat, il devra en informer le LOCATAIRE en respectant un préavis de six mois. Si le LOCATAIRE accepte ces conditions, le contrat est renouvelé pour six ans.

6 - RÉSILIATION - CONGÉ

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- **Par le LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 3 mois à l'avance,
- **Par le BAILLEUR**, en respectant un préavis de 3 mois et en motivant son refus de renouvellement, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux.

7 – LOYER ET INDEXATION

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel fixé **350 € - TROIS CENT CINQUANTE EURO(S) €** dont le paiement sera effectué, pour le **10 de chaque mois**.

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation les parties prendront en compte l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'INESEE, soit l'indice : 2ème trimestre 2024 qui s'établit à 145.17

8 CHARGES

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend hors charges locatives

La Régularisation des charges liée à la copropriété se fait une fois par an sur relevé et sur la facture du syndic adressée à la collectivité et selon le Décret n° 87-713 qui en fixe la liste.

En outre le locataire est tenu de souscrire les abonnements pour l'eau, l'électricité et le téléphone.

9 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE verse, à titre de dépôt de garantie, la somme de : **1 mois de loyer soit 350 € - TROIS CENT CINQUANTE EURO(S) €.**

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de deux mois après la remise de clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable, sous réserve de leur justification.

- Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux de sortie, exécution des répartitions locatives et remise des clefs.

- Le LOCATAIRE est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

10 - CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location. L'engagement de caution résulte alors d'un acte établi séparément du présent contrat. Le BAILLEUR remet à la caution un exemplaire du contrat de location.

11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et sans formalité judiciaire.

Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le LOCATAIRE s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil. En outre, le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR les frais nécessaires à l'exécution du titre, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

2 - Si le LOCATAIRE déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jours de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

12 - ETAT DES LIEUX- INVENTAIRE

Un état des lieux et un inventaire des meubles seront dressés, entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution. Le LOCATAIRE peut signaler une non-conformité avec l'état des lieux dans un délai de 72 heures.

13 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous la dénomination " LE LOCATAIRE ", entre héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil). Pour l'exécution du bail, le BAILLEUR fait élection de domicile en son domicile et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Outre les conditions générales indiquées ci-après, le présent contrat est consenti et accepté aux prix, charges et conditions particulières suivantes :

Durée initiale du contrat : 6 ans

Date de prise d'effet : 25/09/2024

Date de fin : 25/09/2030

Montant des paiements :

Loyer : **350 € - TROIS CENT CINQUANTE EURO(S) €**

TOTAL MENSUEL : 350 € - TROIS CENT CINQUANTE EURO(S) €

Termes de paiement :

Cette somme sera payable à réception de l'avis des sommes à payer transmis par le Trésor Public **pour le 10 de chaque mois.**

Soit par chèque établi à l'ordre du Trésor Public et à envoyer à la Trésorerie : TRESOR PUBLIC 19 avenue du Docteur-Tagnard
38350 La Mure

Soit par virement bancaire sur le compte de la Trésorerie : RIB : 30001 00419 D3830000000 20
IBAN : FR76 3000 1004 19D3 8300 0000 020 BIC : BDFEFRPPCCT

ATTENTION En précisant dans l'objet du Virement : **2A- le N° du titre de recette et le mois du loyer.**

Dépôt de garantie :

Le LOCATAIRE verse, à titre de dépôt de garantie, la somme de : **1 mois de loyer soit 350 € - TROIS CENT CINQUANTE EURO(S) €.**

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de deux mois de la remise de clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu responsable, sous réserve de leur justification.

Révision du loyer :

Le loyer sera révisé, chaque année.

La première révision interviendra en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL).

Indice de référence : IRL - Indice de Référence des Loyers.

Documents annexés :

- Etat des lieux
- Notice d'information annexée aux contrats de location
- Règlement intérieur
- État des risques
- Acte de caution solidaire
- Diagnostic performance Energétique
- Inventaire
- Liste des charges récupérables

Clés remises : N-c

Fait aux Deux Alpes, le 26/12/2024 en deux exemplaires dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature du propriétaire

baillieur

Stéphane Sauvebois

Maire de Les Deux alpes

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

Signature du locataire

Monsieur EMMANUEL GERVAIS

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

