2016/104

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BAVANS

Nos réf : AT/HB/DB/MCR

**Décision du Maire N° 06/2016**

**Objet : Signature du Bail de location du logement communal conventionné situé 06 rue des Écoles, rez-de-chaussée gauche cour, avec Madame HERZIG Angélique**

**Le Maire de la Commune de Bavans – 25550**

- Vu le Code Général des Collectivités et notamment ses articles L.2122-22 et L.2122-23 ;
- Vu la délibération en date du 16 avril 2014 (Sous-Préfecture le 30 avril 2014) par laquelle le Conseil Municipal de Bavans (25550) a délégué à son Maire, et pour la durée de son mandat, une partie de ses attributions en la chargeant de prendre les décisions qui s'imposent à l'égard de toutes les matières énumérées à l'article 2122-22 et dans les conditions prévues à l'article L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Considérant que Madame le Maire est autorisée à décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans ;

**DECIDE**

**Article 1er :** La signature du Bail de location du logement communal conventionné situé 06 rue des Écoles, rez-de-chaussée gauche cour, avec **Madame HERZIG Angélique :**

- À compter du 01/01/2016
- Pour une durée de 3 ans
- Loyer mensuel : 385.67 € hors charges, révisé en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE,
- Caution : 385.67 €

**Article 2 :** La présente décision sera inscrite au registre des délibérations de la Commune qui aura à en connaître lors de sa prochaine séance.

Expédition en sera adressée à Monsieur le Sous Préfet de Montbéliard.

Fait à Bavans le 01/01/2016
**Le Maire,**
**Agnès TRAVERSIER**

SOUS-PREFECTURE
10 FEV. 2016
MONTBELIARD

MAIRIE DE BAVANS (DOUBS)

**Mairie de Bavans** – 1 Rue des Fleurs – 25550 BAVANS
Tél. 03 81 96 26 21 – Fax 03 81 96 23 85
E-mail : mairiebavans@wanadoo.fr – site internet : www.bavans.fr

Pays de Montbéliard AGGLOMÉRATION

2016/105

AT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de

BAVANS

# BAIL DE LOGEMENT CONVENTIONNÉ

**(Calcul du loyer d'après la surface utile fiscale)**

Entre les soussignés :
**Commune de 25550 Bavans, représentée par son Maire, Madame Agnès TRAVERSIER,**
**Demeurant : 01 rue des Fleurs – 25550 BAVANS,**
ci-après dénommé « **le bailleur** » d'une part,

et

**Madame HERZIG Angélique**

**Demeurant : 06 rue des Ecoles – 25550 BAVANS,**
ci-après dénommé « **le locataire** » d'autre part,

**il a été convenu ce qui suit :**
Dans le cadre des dispositions de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans les conditions prévues par l'Article 40.III et portant modification de la loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n° 94.624 du 21 juillet 1994, et de la convention n°25D3.1.14.01.886.0002 et son avenant en cours d'enregistrement au service de publicité foncière (hypothèques), conclue entre le bailleur et l'État, ayant pris effet le 21 février 2014 dont le locataire déclare avoir reçu copie, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions énumérées ci-dessous.

## ARTICLE 1 : DÉSIGNATION

Les biens et droits immobiliers désignés ci-après dépendent d'un immeuble sis à :
25550 BAVANS, aux n°6, 8 et 10 rue des Ecoles

**Caractéristiques du logement :**

- Appartement n°10
- étage : RdC Gauche Cour
- type : T3
- surface habitable : 66.99 m²
- surface des annexes entrant dans le calcul de la surface utile : 00.00 m²
- liste de ces annexes :
  néant
- surface utile fiscale du logement : **66.99 m²**

*(telle que résultant des dispositions de l'Article R. 353.16.2° du Code de la Construction et de l'Habitation)*

- liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire :
  néant

*Il s'agit des annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile fiscale, à savoir, les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les garages, les jardins privatifs...*

**Équipements particuliers :** (le cas échéant)

néant

**Équipements communs et parties communes :**

Antenne TV collective, interphone...

**Moyens de réception des services de télévision** (loi du 05.03.07: art.12 / loi du 06.07.89: art.3-2):

☒ Réception de services de télévision par voie numérique ou hertzienne
- Accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique

## ARTICLE 2 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. À défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.
Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

## ARTICLE 3 : CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE PEUPLEMENT

Le logement est loué nu à usage exclusif de résidence principale du locataire et occupé au moins huit mois par an. Il ne peut faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'Article 6 de la loi n° 89.475 du 10 juillet 1989 relative à l'accueil par des particuliers à leur domicile, à titre onéreux, de personnes âgées ou handicapées adultes.
Il est formellement interdit au locataire de céder tout ou partie du logement meublé ou non et d'y exercer en totalité une activité commerciale ou artisanale.
Le logement doit répondre aux conditions d'occupation suffisantes telles que définies en application de l'Article L 621.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## ARTICLE 4 : DURÉE DE LA CONVENTION, DURÉE DU BAIL

La convention visée à l'Article 1° du présent contrat doit expirer le **30 JUIN 2029.**
À l'issue de cette période, la convention peut être renouvelée par reconduction expresse pour une ou plusieurs périodes de **3 ans**.
Le présent bail est consenti pour une période de 3 ans. Il prend effet le **01 janvier 2016** pour s'achever le **01 janvier 2019.**
Pendant la durée de la convention, le contrat de location est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire.

## ARTICLE 5 : RÉSILIATION

Au cours de la période triennale, le bail pourra être résilié à tout moment par le locataire, sous réserve d'un préavis de trois mois ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi, d'obtention d'un premier emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Ce délai est également ramené à un mois pour les locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active.
Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

## ARTICLE 6 : TRANSFERT DU CONTRAT

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continuera au profit de son conjoint, sans préjudice de l'application des dispositions de l'Article 1751 du Code Civil, au profit de ses descendants, de ses ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date d'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'Article 832, sixième et septième alinéas du Code Civil, le contrat de location sera transféré au conjoint.

Il sera transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location sera résilié de plein droit, par le décès du locataire ou l'abandon du domicile.

Les dispositions de cet article sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution du logement.

## ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DES PARTIES

7.1 – Obligations du bailleur :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire 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.

Il s'engage à :

Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'Article 1721 du Code Civil, 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 de travaux ;

Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal ;

Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

7.2 – Obligations du locataire :

Le locataire s'engage à :

Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande ;

User paisiblement des locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

Répondre des dégradations et pertes qui surviendraient 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 faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il na pas introduit dans le logement ;

Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, 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 sans préjudice de l'application des dispositions des alinéas 2 et 3 de l'Article 1724 du Code Civil ;

Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; à défaut de cet accord, le bailleur peut exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du bailleur ;

Laisser visiter, en vue de vente ou de location, les locaux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties : à défaut d'accord les visites auront lieu entre 17 et 19 heures.

7.3 – Informations du locataire :

Le preneur déclare avoir pris connaissance des Articles L. 353-7 et 9 du Code de la Construction et de l'Habitation (Articles 30 et 32 de la loi du 3 janvier 1977).

Article L. 353.7 : « Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48.1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de le convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement dans des conditions fixées par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à expiration du bail.

L'occupant visé au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. À l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'Article L. 353-9.
Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation ».
Article L. 353.9 : « Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres I, II, IV, V et VI de ladite loi, à condition :

qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou, lorsqu'à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'Article 22 bis de ladite loi ;

qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement. Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention. Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière ».

## ARTICLE 8 : MONTANT ET RÉVISION DU LOYER

### Détermination du loyer initial

La valeur du loyer plafond mensuel définie dans la convention citée au préambule du présent bail ne doit pas excéder le maximum de **5,72 €** par m² de surface utile fiscale (valeur au 1er janvier **2013**).

La présente location est donc consentie et acceptée selon un **loyer mensuel de 385.67 € hors charges.**

Le loyer accessoire relatif aux annexes n'entrant pas dans le calcul de la surface utile fiscale s'élève à **~~0.00€~~** par mois. (Sans objet).

### Révision annuelle du loyer

Le loyer ainsi défini peut être révisé chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques. La date de référence est celle du 2ème trimestre de l'année précédente.
Valeur de l'indice de référence au 1er janvier **2016** : (2ème trimestre 2015 : 125.25).

Le loyer est payable par fraction mensuelle, à terme échu au domicile du bailleur ou de son mandataire, et pour la première fois le **31 janvier 2016.**
Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance, après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, faisant apparaître :
- le montant du loyer pour le logement,
- le montant du complément de loyer pour le garage, le jardin, les dépendances (*rayer la ou les mentions inutiles*),
- le montant des charges,
- le montant de l'APL quand celle-ci est versée directement au bailleur.

En cas de congé donné par lui-même, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le bailleur.

## ARTICLE 9 : DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, et lui en donne quittance d'autant, à la signature des présentes, la somme de **385.67 €**, soit **au maximum un mois de loyer hors charges.**

Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du contrat, ni lors du renouvellement de ce contrat et ne porte pas intérêt au profit du locataire. Ce dépôt de garantie lui sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire.
A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

## ARTICLE 10 : CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires conformément à la liste définie par le décret n°87-713 du 26 août 1987.
Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :
- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun à la chose louée.

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au bailleur en même temps que le loyer.
Ces charges font l'objet d'une provision mensuelle dont le montant initial est fixé à **20 €**, correspondant à : **consommation d'eau potable, taxe sur la collecte des ordures ménagères.**
Cette provision sera révisée chaque année et justifiée par la communication des résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.
Une régularisation interviendra chaque année, lorsque le bailleur aura tous les éléments afin d'arrêter le montant exact des charges. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communiquera au locataire le décompte par nature de charges et s'il y a lieu, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.
Le locataire devra régler directement toutes les dépenses liées aux contrats d'abonnement ou de prestations de services transférés ou souscrites à son nom et il fera son affaire personnelle de ces contrats.

## ARTICLE 11 : CLAUSES RESOLUTOIRES

a. À défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges, le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur, deux mois après un commandement de payer resté infructueux. Le commandement à payer reproduira à peine de nullité les dispositions de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989.
   Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion, avant l'expiration du délai de deux mois mentionné, pourra accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'Article 1244 du Code Civil.
   Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seront suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne pourront affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
   Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprendra son plein effet.
b. A défaut de justification d'assurance contre les risques locatifs, le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur, un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement reproduira à peine de nullité les dispositions de l'Article 7 (g) de la Loi du 6 juillet 1989.

**ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, les parties font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux présentement loués

**ARTICLE 13 : PIECES ANNEXES**

- État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire,
- **Diagnostic de Performance Énergétique, (obligatoire),**
- **Etat des Risques Naturels et Technologiques, (obligatoire),**
- **Constat du Risque d'Exposition au Plomb si immeuble a été construit avant le 1ier janvier 1949, (obligatoire),**
- Liste des réparations locatives,
- Liste des charges récupérables,
- Copie de la Convention,
- Engagement de caution solidaire,
- Extraits du règlement de copropriété,
- Notice d'entretien et d'utilisation des équipements,
- Liste des sinistres subis par l'immeuble loué lors d'évènements reconnus comme catastrophes naturelles et technologiques, si l'immeuble a fait l'objet depuis 1982 d'une ou plusieurs indemnisation(s) dont le bailleur a connaissance après l'un de ces évènements.

À BAVANS, le 01 Janvier 2016

**LE BAILLEUR,** **LE LOCATAIRE,**

MAIRIE DE BAVANS (DOUBS)

SOUS-PREFECTURE
10 FEV. 2016
MONTBELIARD