

Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2022_044

OBJET : DÉCISION MUNICIPALE PORTANT SUR UN CONTRAT DE LOCATION DU LOGEMENT SITUÉ À LA MAISON DES ASSOCIATIONS AVEC MONSIEUR KAMEL BADACHI

Le maire de Givors,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

Vu la délibération n°1 en date du 12 janvier 2022 donnant délégation de pouvoirs à monsieur le maire en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, et ce pour la durée du mandat, de décider de la conclusion et de la révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Vu la demande de monsieur Kamel Badachi en date du 11 août 2021 ;

Considérant la disponibilité du logement situé à la maison des associations, place Picard à Givors ;

Considérant l'accord émis par ce dernier sur les modalités et après visite des lieux ;

DÉCIDE

Article 1 : Un contrat de bail d'habitation d'un appartement de type 3 comprenant 2 chambres, 1 séjour/salle à manger, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 WC et 1 hall, situé à la maison des associations place Picard à Givors, est établi entre la commune et monsieur Kamel Badachi. Ces locaux sont destinés à son habitation exclusive.

Ce bail d'habitation est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 420,00 € hors charges lui incombant.

Le prix du loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail en fonction du dernier indice trimestriel de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE.

Ce bail est conclu pour une durée de 6 ans renouvelables à compter du 1^{er} août 2022.

Article 2 : Les recettes seront imputées sur le budget de la commune. Le maire et le comptable assignataire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Article 3 : Conformément à l'article L.2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de la présente décision à la prochaine séance du conseil municipal.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un

recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le mardi 04 octobre 2022,
Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :



CONTRAT DE LOCATION

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 2111-1 et suivants, et L. 2122-1 et suivants,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du conseil municipal de Givors en date du 12 janvier 2022 donnant délégation de pouvoirs au maire,

VU la décision municipale autorisant le Maire à signer,

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La ville de Givors, représentée par Monsieur le Maire, agissant en vertu de la délibération du 12 janvier 2022 précitée,

Ci-après dénommée la « ville de Givors », ou « le propriétaire »,

D'une part,

Et

Monsieur Kamel Badachi ci-après dénommé « le locataire » ou « l'occupant »,

D'autre part,

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper, à titre précaire et révocable, les lieux définis à l'article 2.

ARTICLE 2 : MISE A DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés :

Appartement – type 3 – 84m²

Adresse : maison des associations – place Picard à Givors

(2 chambres, 1 séjour/salle à manger, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 WC, 1 hall)

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que l'usage exclusif d'habitation personnelle.

La ville de Givors pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

L'occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition.

En cas de cessation du contrat, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre.

L'occupant s'engage à porter à la connaissance de la ville de Givors dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la ville de Givors.

ARTICLE 4 : DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE DU CONTRAT ET RESILIATION

Le présent contrat prend effet à compter du 01 août 2022 pour une durée de 6 ans renouvelable. Celui-ci sera reconduit par une demande expresse du locataire et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 5 : RESILIATION

La résiliation par l'une ou l'autre des parties sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier incluant un préavis de 1 mois.

En cas d'inexécution ou manquement de l'occupant à l'une quelconque des obligations prévues à la présente convention (non-paiement de la redevance aux échéances convenues, assurances, etc..), la ville de Givors pourra résilier la présente convention par simple lettre recommandée avec accusé de réception, après une mise en demeure adressée dans les mêmes formes et restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

Sans que l'énumération qui suit ne soit exhaustive ou limitative, il est précisé que le présent contrat pourra être résilié de plein droit par la ville de Givors par simple lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, dans les cas suivants :

- décision de vendre ou reprendre le logement objet des présentes,
- départ de l'occupant de la collectivité,
- besoin du logement pour nécessité de service,
- réalisation de travaux de rénovation ou de restructuration et ce notamment si celle-ci entraîne la démolition totale ou partielle de l'immeuble objet de la convention, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception,
- abandon des lieux loués par l'occupant ou décès de celui-ci,
- incapacité juridique de l'occupant,
- cession ou transfert de la convention sans accord exprès de la ville de Givors,
- impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité ou d'hygiène publique notamment,
- tout autre motif légitime et sérieux.

Dans tous les cas visés ci-dessus, sauf en cas de démolition totale ou partielle de l'immeuble, les indemnités d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises à la ville de Givors, sans préjudice de droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes.

A défaut de libération des lieux et du respect des conditions ci-avant, l'occupant sera redevable immédiatement d'une pénalité financière correspondant à 1/10^{ème} (ou 1/15^{ème}) du montant de la redevance mensuelle en cours, par jour de retard, sous réserve de tous autres droits et recours de la ville.

Les parties conviennent des conditions suivantes :

a) Loyer :

L'occupant s'engage à régler 420.00 euros par mois, à compter de la réception de l'avis des sommes à recouvrer émis par le Trésorerie de la ville sise rue Jacques Prévert à Givors.

L'état des dépenses sera établi au nom de Monsieur Kamel Badachi.

Ce loyer sera révisé annuellement en date du 1^{er} juillet en fonction de l'augmentation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. En cas de baisse de cet indice, la redevance restera la même que l'année précédente. Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence de loyers publiés par l'INSEE. La référence à prendre en compte lors de chaque révision sera celle du même trimestre de chaque année.

b) Montant du loyer de référence :

Les loyers sont calculés à hauteur de 5€/m².

c) Charges :

Les consommations d'eau et d'électricité sont laissées à charge du locataire. Aussi, c'est lui qui aura la charge la souscription de ses propres contrats et abonnements auprès des organismes concernés. La ville de Givors autorise l'occupant à effectuer les branchements correspondants à ses frais exclusifs.

L'occupant s'engage aussi à souscrire un abonnement pour la vérification et l'entretien des appareils individuels de production d'eau chaude et de chauffage, si le bailleur n'a pas souscrit un tel abonnement.

L'occupant acquittera tous impôts et taxes habituellement à la charge des locataires (taxe d'habitation, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Il s'engage enfin à régler toute taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

d) Taxe :

Chaque année, la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) est répercutée au locataire. Elle concerne l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE

L'occupant verse au propriétaire, qui le reconnaît, à la signature des présentes, la somme de 420.00 euros représentant un mois de loyer principal, affectée expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat.

Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du contrat, ni lors du renouvellement éventuel de ce contrat.

Cette somme sera restituée en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clefs, déduction faite de toute somme dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour eux.

ARTICLE 8 : TRAVAUX ET ENTRETIEN

L'exécution des travaux rendus nécessaires pour l'occupation des lieux est à la charge de l'occupant et sous sa responsabilité.

L'occupant devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

la ville de Givors pourra faire réaliser les réparations nécessaires, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant le délai d'un mois, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous droits et recours de la ville.

En dehors des travaux de maintenance ordinaire, un accord préalable écrit de la ville de Givors devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux lieux loués pendant toute la durée de la convention.

ARTICLE 9 : ETAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera dressé par la ville de Givors et l'occupant.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra évacuer les lieux occupés, et remettre les lieux en l'état initial, à ses frais.

Le preneur s'engage à laisser, à la fin de la convention, les embellissements ainsi que tous les agencements, aménagements, et installations qui ne pourraient être enlevés sans dégradation, et ce sans indemnités.

Ainsi, si le locataire envisage d'effectuer des travaux d'amélioration dans la cuisine en installant une cuisine équipée. A son départ, cet aménagement effectué restera dans le logement au profit du propriétaire comme mentionné dans le paragraphe précédent.

Suite à l'état des lieux de sortie, l'occupant rendra les clés des lieux mis à disposition au propriétaire après avoir préalablement nettoyé et vidé de tous meubles les lieux.

A défaut, la ville de Givors utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant.

En cas de défaillance de la part de l'occupant et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la ville de Givors se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

ARTICLE 10 – CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

La présente mise à disposition est conclue aux clauses et conditions suivantes que les parties s'engagent à respecter strictement sous peine de dommages et intérêts, le cas échéant.

Obligations du propriétaire :

Il s'engage :

- à délivrer les lieux en bon état d'usage et de réparation ;
- à faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

Obligations de l'occupant :

Il s'engage :

- à payer la redevance ;
- à user paisiblement de la chose mise à disposition suivant la destination qui lui a été donnée par le présent contrat ;
- à maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des locaux loués ainsi que leurs accessoires et équipements ;
- à 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 lieu par cas de force majeure, par faute du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

- à l'entretien des lieux mis à disposition, ni faire des travaux ou des transformations dans les locaux et leurs équipements sans l'accord exprès et écrit du propriétaire. Ce dernier peut, si l'occupant a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ de l'occupant ou conserver les transformations effectuées sans que l'occupant puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le propriétaire a la faculté d'exiger aux frais de l'occupant la remise en l'état immédiate lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

- à laisser exécuter par le propriétaire les réparations nécessaires à l'entretien normal ;
- à laisser visiter les jours ouvrables (moins de 2h par jour) les locaux mis à disposition, par le propriétaire ou son représentant ou toute personne autorisée par celui-ci.

L'occupant s'engage enfin plus particulièrement à :

- ne pas revêtir les murs et plafonds de matériaux formant relief, ou de papiers peints, peintures qui ne seraient pas dans des tons et motifs neutres et discrets ;
- à consulter un technicien bâtiment de la ville préalablement à tous travaux de décoration (et notamment peinture, papiers peints, changements des revêtements muraux et des revêtements de sol) ;
- ne rien fixer aux murs et plafonds par collage ou ruban adhésif ;
- ne pas coller de moquettes ou tapis aiguilleté sur les parquets et carrelages ;
- ne pas percer (pour la pose de chevilles par exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïence, ni les peindre ;
- à remplacer les vitres, verres de ciel vitrés, et verrières cassés ;
- à déboucher et réparer à ses frais les évier, appareils sanitaires, WC y compris leurs siphons. L'usage abusif de détergers est dommageable pour les tuyauteries et entraînera la responsabilité du preneur ;
- à procéder à l'aération et la ventilation des lieux loués, ne pas obstruer (même partiellement) les orifices de prise et d'évacuation d'air, les conduits de ventilation, les orifices de ventilation mécanique contrôlée, et nettoyer périodiquement les filtres d'entrée d'air ;
- à prendre à sa charge les réparations locatives relatives notamment aux portes, sonnette, interphone, fenêtres, masticage des vitres, serrures, persiennes, volets, volets roulants, stores, cuvette WC, chasse d'eau, appareils sanitaires, joints autour des évier et baignoires, chauffe eau, évier et leurs robinetteries, plaques chauffantes et fours, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets et carrelages.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITE – ASSURANCE

Le locataire s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable de son choix, sa responsabilité civile pour l'ensemble des risques locatifs qu'il peut encourir du fait de son occupation, et notamment les risques d'incendie, d'explosions, de dommages électriques, de dégâts des eaux, de vol, de bris de glace, de vandalisme.

L'occupant s'engage à fournir avant le début de la mise à disposition une telle attestation d'assurance, ainsi qu'à chaque date anniversaire ou lors de chaque prise d'un nouveau contrat. Il devra justifier de cette assurance chaque année, et à tout moment sur simple demande du bailleur.

L'occupant devra enfin déclarer au plus tard sous 48h à l'assureur d'une part, à la ville de Givors d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'occupation des lieux loués.

ARTICLE 12 : NOTIFICATION

Toute correspondance entre les parties, relative à l'exécution de la présente convention, sera adressée de la manière suivante :

Les parties élisent domicile aux adresses ci-dessus énumérées.

ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à la juridiction compétente.

Fait à Givors, le 1^{er} août 2022

Le propriétaire
ou son représentant

Mohamed Boudjellal
Maire de Givors



L'occupant
Monsieur Kamel Badachi



A blue ink signature of Monsieur Kamel Badachi.