

CONTRAT DE LOCATION / BAIL PRECAIRE

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

L'association les Sauveteurs de Givors ci-après dénommée « le locataire » ou « l'occupant », représentée par Monsieur Rondinelli Rocco en qualité de président de l'association dont le siège social se situe au 2 rue Honoré Pététin 69700 Givors,

D'autre part,

CECI ÉTANT EXPOSÉ, LES PARTIS CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRÉSENT CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la mise à disposition d'un logement à usage d'habitation appartenant à la commune de Givors. Il est soumis aux dispositions de l'article 40 V de la loi n°89-462 du 6 juillet 1988 modifiée.

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 À DISPOSITION

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés qui font parties intégrante du domaine privé de la commune :

Un logement de type 2 situé au 11 rue Honoré Pététin 69700 Givors d'une superficie de 62,96m² qu'il déclare parfaitement le connaître.

- L'appartement ainsi occupé est de type 2, d'une superficie de 62,96m². Il est composé d'une chambre, 1 séjour, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 WC, 1 hall.
- Le chauffage est individuel au gaz.
- La production d'eau chaude est individuelle idem pour l'électricité.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX MIS À DISPOSITION

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que l'usage exclusif d'habitation personnelle et d'activités administratives pour l'association Les Sauveteurs de Givors.

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.

L'occupant s'interdit de céder ou sous-louer les lieux mis à sa disposition, sauf accord exprès de la ville de Givors.

L'occupant ne pourra en aucun cas transférer ce droit d'occupation à un tiers.

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 ET DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat prend effet à compter du 1^{er} décembre 2023 pour une durée d'un an jusqu'au 1^{er} décembre 2024. Celui-ci pourra être reconduit par une demande expresse du locataire 3 mois avant le terme de son contrat, dans les mêmes conditions et sous réserve d'acceptation de la Commune à défaut le contrat de location prendra fin.

Le premier loyer sera appelé dès le 1^{er} décembre 2023.

ARTICLE 5 : RÉSILIATION

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

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.

ARTICLE 6 : CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions suivantes :

a) Loyer :

L'occupant s'engage à régler 346 euros par mois, à compter de la réception de l'avis des sommes à recouvrer émis par la Trésorerie de la ville sis rue Jacques Prévert à Givors.

L'état des dépenses sera établi au nom de l'association les Sauveteurs de Givors et adressé à son siège social.

Le loyer sera appelé mensuellement d'avance.

b) Montant du loyer de référence :

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

c) Charges :

Les consommations d'eau, de gaz et d'électricité sont laissées à charge du locataire. Aussi, c'est lui qui aura en 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 aux frais exclusifs de ce dernier.

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'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) Révision du loyer :

Ces redevances seront révisées annuellement, au **1^{er} janvier de chaque année**, en fonction de l'augmentation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE - **IRL 3 T**. En cas de baisse de cet indice, la redevance restera la même que l'année précédente.

e) Taxe :

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

ARTICLE 7 : GARANTIES

Il a été décidé d'exonérer l'association Les Sauveteurs de Givors du dépôt de garantie équivalent à la somme de 346 euros.

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.

De même, l'occupant devra maintenir les lieux loués en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée des présentes, sous sa seule responsabilité.

En cas de non-exécution par l'occupant des obligations visées au présent article, 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 : ÉTAT DES LIEUX

Lors de la mise à disposition et à la sortie de 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.

Suite à l'état des lieux de sorties, 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 GÉNÉRALES 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 leur 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 logements ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives ;
- à ne pas changer la distribution 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 2 h 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 aigilleté 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 cassées ;
- à déboucher et réparer à ses frais les éviers, 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 éviers et baignoires, chauffe-eau, éviers et leurs robinetteries, plaques chauffantes et fours, installations électriques et de chauffage, chaudières et radiateurs, revêtements de sol, parquets et carrelages.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITÉ – 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 :

Si la notification est adressée à la Ville de Givors : Monsieur le Maire de Givors, - Hôtel de Ville - 1 place Camille Vallin - 69700 Givors.

Si la notification est adressée à l'occupant : l'association les Sauveteurs de Givors à son siège social au 2 rue Honoré Pététin 69700 Givors.

Les parties élisent domicile aux adresses ci-dessus énumérées.

ARTICLE 13 : RÈGLEMENT 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 14 novembre 2023

Le propriétaire

Ou son représentant
Maire de Givors
Mohamed Boudjellaba

L'occupant

L'association les Sauveteurs de Givors
Monsieur Rondinelli Rocco
Président