



VILLE de HOUDAN

DÉCISION

DÉCISION N° : 2023-DEC-091

RELATIVE : AU CONTRAT DE BAIL A USAGE D'HABITATION [REDACTED]

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2122-22,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 43/2021 en date du 26 Mai 2021, et notamment le 5° donnant délégation au Maire pour la conclusion et la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

Vu le projet de contrat de bail à usage d'habitation [REDACTED],

Considérant que la commune de Houdan est propriétaire d'un immeuble sis 32 rue des Jeux de Billes à Houdan comprenant un local à usage d'habitation,

Considérant la nécessité de loger [REDACTED] effectuant un Volontariat de Solidarité Internationale dans notre collectivité du 1^{er} octobre 2023 au 14 avril 2024,

DÉCIDE

Article 1 :

De signer le contrat de bail à usage d'habitation pour le logement sis 32 rue des Jeux de Billes à Houdan [REDACTED] du 1^{er} octobre 2023 au 14 avril 2024.

Article 2 :

De préciser que le montant de ladite location est établi aux conditions telles que précisées dans le contrat de bail annexé à la présente décision.

Article 3 :

Le Maire et le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont copie sera transmise au contrôle de légalité et notifiée à l'attributaire.

Article 4 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Maire dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification et de sa transmission au contrôle de légalité, l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception du recours équivalant par principe et sauf exceptions à une décision implicite de rejet en application de l'article L.411-7 du Code des relations entre le public et l'administration, et d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Versailles, notamment par voie électronique via l'application «Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite du Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé, notamment dans les cas où un recours administratif préalable est obligatoire.

À HOUDAN, le 22 septembre 2023


Le Maire,

Jean-Marie TÉTART



NOTIFIÉ LE



Affaire suivie par : **MONBLANT Virginie**
Ressources humaines et affaires générales

01.30.46.81.32

Courriel : affairesgenerales@villehoudan.fr

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE MEUBLE *Titre 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989*


DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés

LA COMMUNE DE HOUDAN représentée par son maire en exercice à l'Hôtel de Ville, 69 Grande Rue à HOUDAN (78550)

Désignée ci-après le « *Bailleur* »

ET

 né le 9 juillet 1986 à LIBREVILLE de nationalité Togolaise

Désigné ci-après le « *Locataire* »

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les « *Parties* »

Il a été convenu ce qui suit

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

Adresse : 32 rue des Jeux de Billes 78550 HOUDAN

Description : Pavillon comportant un salon/salle à manger et une cuisine. S'ajoute à ces pièces une salle de bain et des toilettes ainsi qu'un débarras dans lequel se trouve la chaudière

Type d'habitat : Immeuble privé

Régime juridique de l'immeuble : Individuelle

Surface habitable : 28 m²

Nombre de pièces principales : 1

Modalité de production chauffage : chaudière individuelle

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : chaudière individuelle

Destination des locaux : Usage exclusif d'habitation

ARTICLE 1- DATE DE PRISE D'EFFET ET FIN DU CONTRAT

La date prise d'effet du contrat et sa date de fin sont ainsi définies :

- **Date de prise d'effet du contrat** : 1^{er} octobre 2023
- **Date de fin du contrat** : 14 avril 2024

ARTICLE 2- CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

2.1-Loyer

Montant du loyer mensuel : 155,12 € hors charge

Montant du loyer de référence : 5,54 €/m² ;

2.2-Charges récupérables

Modalité de règlement des charges : la régularisation des charges sera effectuée à l'issue de la date de fin de bail en fonction de la consommation réelle du locataire. Elle sera facturée sur la dernière échéance.

Montant des provisions sur charges : 30 €/ mois

2.3- Modalités de paiement

Périodicité du paiement : Mensuel

Date ou période de paiement : 1^{er} de chaque mois

ARTICLE 3- ETAT DES LIEUX

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties.

A défaut, il sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente ; les frais étant partagés par moitié.

Dans le cas où le Locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l'intégralité du prix du constat.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, les Locataires peuvent demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Montant du dépôt de garantie : 310,24 € soit 2 mois de loyers hors-charges.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

L'organisme SCD – Service de Coopération au Développement – 18 rue de Gerland 69007 LYON s'engage à veiller à ce que [REDACTED] s'acquitte des loyer et charges dus.

ARTICLES 5-CONDITIONS GENERALES

3.1-Obligation du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- De délivrer au locataire un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;
- D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux stipulations particulières ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par les Locataires, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

3.2-Obligation du locataire

Le locataire doit souscrire à une assurance habitation le jour d'entrée dans les lieux. Les meubles et mobilières sont à la libre disposition du locataire tout entretiens et réparation seront à la charge du locataire. Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que les locataires s'obligent à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

3.2.1- Occupation – Jouissance

- ✓ D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989). Toutefois en raison de la localisation du logement situé au-dessus d'un ERP de catégorie 2 (salle de fêtes) il est strictement interdit de fumer dans l'espace d'habitation.
- ✓ De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- ✓ De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.
- ✓ De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.
- ✓ De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au

cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès des locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

3.2.2- *Entretien – Travaux – Réparation*

- ✓ De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).
Le bailleur se réserve le droit d'effectuer une visite mensuelle pour contrôler les diverses installations de fluides (électricité et eau).
- ✓ D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.
- ✓ De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que les locataires puissent réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989)
- ✓ De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur.
- ✓ De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.
- ✓ De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

- ✓ De 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 ; les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

- ✓ De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
- ✓ De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol : d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.
- ✓ Entretien des détecteurs de fumée (à partir du 8 mars 2015) : les locataires s'engagent à entretenir le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement. Il devra en justifier auprès du bailleur.

3.2.3- Responsabilité et recours

- ✓ De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).
- ✓ De répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans le pavillon, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- ✓ De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer les locataires de la volonté du Bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le Locataire remet au Bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du Locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le Locataire se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

- ✓ De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- ✓ De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

3.2.4- *Congé du locataire et congé du bailleur*

Congé des locataires : Le locataire pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois, y compris quand la durée du bail est réduite à neuf mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le Locataire a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le locataire reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

A l'expiration du délai de préavis, le Locataire sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

Congé du bailleur : Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, sous réserve de respecter un préavis d'un mois.

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par l'un ou l'autre des locataires de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme des locataires, courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

3.2.5- *Congé – Visite des lieux*

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié, par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession des locataires, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger des locataires, et à leurs frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

3.2.6- Renouvellement – tacite reconduction

Le présent bail ne prévoit **aucune reconduction, ni expresse ni tacite.**

Le bail expire le **14 avril 2024.**

A cette date, le locataire doit avoir quitté les lieux.

Le bailleur n'aura pas à notifier ce congé au locataire par lettre recommandée. Ce dernier, en signant le présent bail atteste connaître les modalités de ce congé.

3.2.7- Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu les locataires de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant aux locataires un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail.

ARTICLE 6- CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat

Il est expressément convenu :

- Qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer, des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit par décision de justice.
- Qu'en cas de non-souscription d'une assurance des risques locatifs, et un mois après un commandement de s'exécuter demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit par décision de justice.
- Ou qu'en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, et un mois après une sommation demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit par décision de justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si le locataire refusait de quitter les lieux, Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

ARTICLE 7- MAINTIEN DANS LES LIEUX DU LOCATAIRE

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le 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 abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

Fait à HOUDAN en 3 exemplaires originaux,

Le 22 septembre 2023

Le Bailleur

Le locataire