



DECISION N°12.031

CONTRAT DE LOCATION

**D'un logement sis à ROYAN,
46 Avenue Daniel Hedde, Apt n° 21
A Monsieur Franck CASTELOU**

Entre les soussignés :

1 – La Ville de ROYAN, représentée par son Député-Maire ou son premier Adjoint,

Vu la Délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2011, intervenue pour l'application des articles L 2122.22 et L 2122.23 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux modalités de délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au profit du Maire, rendue exécutoire le 28 septembre 2011 compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

Vu l'arrêté ASG n° 11.1712 en date du 29 septembre 2011, portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bernard GIRAUD, Premier Adjoint au Maire, rendu exécutoire le 30 septembre 2011, compte tenu de l'accomplissement des formalités légales,

désignée aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

d'une part ;

ET

2 – Monsieur Franck CASTELOU

Né le 4 octobre 1957 à Vaux sur Mer

Domicilié 46 rue Henri Billois à ROYAN

D'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur loue, aux clauses et conditions ci-dessous énoncées, au locataire qui accepte les lieux ci-après désignés.

DESIGNATION DES LIEUX

Adresse : 46 Avenue Daniel Hedde, Apt n° 21, 3^{ème} étage.

Désignation des locaux et équipement privés :

Logement de type 5, comprenant : une entrée, une cuisine, une salle de séjour, un salon, trois chambres, un débarras, une salle de bains, un W.C.

Enumération des parties et équipements communs :

Un local vélo situé au rez-de-chaussée.

TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Destination des lieux.

Les présents locaux sont loués à usage exclusif d'habitation principale.

Article 2 : Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de **SIX ANS**, prenant effet le **1^{er} février 2012** pour se terminer le **31 janvier 2018**.

ARTICLE 3 : Loyer

Le loyer mensuel est fixé à la somme de **CINQ CENT SOIXANTE SIX EUROS QUARANTE DEUX CENTIMES** répartis comme suit : **QUATRE CENT QUATRE EUROS QUARANTE ET UN CENTIMES** en loyer principal et **CENT SOIXANTE DEUX EUROS UN CENTIME** de charges récupérables, payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire et pour la première fois le 1^{ER} février 2012.

ARTICLE 4 : Congé donné par le locataire

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, soit en cas de mutation ou de perte d'emploi, soit si le locataire, âgé de plus de soixante ans, justifie le changement de domicile par son état de santé, le préavis est réduit à un mois.

ARTICLE 5 : Congé donné par le bailleur

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, en respectant un délai de préavis de six mois, et sous réserve des dispositions de l'article 15-III de la loi du 6 janvier 1989. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce congé doit être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux et notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué en cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire qui ne peut être le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint ou du concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. Pour l'exercice du droit de substitution visé au quatrième alinéa de l'article précité, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle doit être notifié le contrat de vente ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit.

ARTICLE 6 : Renouvellement du bail

1. Renouvellement

A défaut de donner congé, le bailleur pourra proposer au locataire, six mois avant l'échéance du présent bail, un renouvellement pour une durée au moins égale à celle définie par l'article 2 du présent bail.

2. Fixation du loyer

La proposition de renouvellement indique le nouveau loyer proposé, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. La notification faite au locataire doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les références ayant servi à fixer le loyer proposé.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation qui rend son avis dans les deux mois.

En cas d'échec de la conciliation, le juge doit être saisi avant l'échéance du bail, faute de quoi celui-ci sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

La hausse, convenue entre les parties ou fixée judiciairement, s'applique par tiers ou par sixième annuel au cours du bail renouvelé ; chaque valeur ainsi définie est soumise à révision.

3. Tacite reconduction

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, notamment de durée et de loyer que le présent bail.

ARTICLE 7 : Charges et prestations récupérables

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

1. des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
2. des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
3. des impositions en principal et accessoires qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les charges font l'objet d'une révision annuelle.

ARTICLE 8 : Révision du loyer

L'immeuble étant régi par la législation sur les H.L.M., le montant du loyer et des charges sera révisé chaque fois que l'O.P.D.H.L.M. indexera le prix de location.

ARTICLE 9 : Dépôt de garantie

A la signature des présentes, le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, la somme de **QUATRE CENT QUATRE EUROS QUARANTE ET UN CENTIMES** représentant un mois de loyer en principal, affectée à garantir l'exécution de ses obligations locatives.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer et charges. Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du bail, ni lors du renouvellement de celui-ci.

TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 10 : Etat des lieux et travaux

1. Sauf stipulation contraire, le bailleur délivrera le logement en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au bail en bon état de fonctionnement.
2. Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties est joint au bail.
3. Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives ;
Le bailleur maintiendra les locaux en état et y fera les réparations – autres que locatives – nécessaires à cet effet.
4. Le locataire subira tous travaux d'entretien ou d'amélioration dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble. Il laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.
Il avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués et justifiant des réparations à la charge du bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice résultant pour lui de la prolongation du dommage au delà de la date où il en a avisé le bailleur.
5. Le locataire ne transformera pas les locaux, jardins et équipements loués sans l'accord écrit et préalable du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse 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. S'il autorise la transformation demandée, le bailleur pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte dont les honoraires seront supportés par le locataire.
6. Le locataire devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Il souscrira un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, la chaudière du chauffage central et le ou les chauffe-eau, chauffe-bains installés dans le logement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et en justifiera à toute réquisition du bailleur. Il ne pourra faire installer aucun appareil de chauffage à combustion lente, ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz, sans avoir mis, à ses frais, les cheminées et conduits en conformité avec la réglementation et ce, sous la direction de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du locataire.

ARTICLE 11 : Jouissance des lieux

1. Le locataire usera paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
2. Le locataire tiendra, pendant la durée du bail, les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité suffisante pour garantir le paiement des loyers et charges, et l'exécution de ses obligations.
3. Le locataire utilisera les lieux loués uniquement pour son habitation principale. Il n'y exercera aucune profession libérale artisanale, commerciale ou industrielle.
4. Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour l'animal familier dont il peut être responsable, et plus généralement contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il en justifiera à la signature des présentes, puis chaque année à la demande du bailleur.
5. Le locataire ne commettra aucun abus de jouissance susceptible soit de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra déposer aucun objet sur les appuis de fenêtre, balcons et ouvertures quelconque sur rue et sur cour, ni y étendre aucun linge ou tapis. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les voisins, notamment ceux émis par les appareils de radio, télévision et autres.
6. Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ou paliers et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.
7. La cave, s'il en existe une, est mise à disposition du locataire à titre gratuit, sans garantie ni responsabilité du bailleur.
8. Les équipements électro-ménagers, s'il en existe, sont mis à la disposition du locataire à titre gratuit, et sans garantie du bailleur.
9. Le locataire devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène. Il acquittera exactement sa taxe d'habitation ainsi que toutes taxes assimilées ou substituées. En cas de départ, il justifiera au bailleur de ce paiement, effectué au besoin par anticipation, au plus tard lors de la restitution des clés.
10. Le locataire assurera la protection contre le gel de toutes canalisations et appareils à compteur réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.
11. Le locataire ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
12. En cas d'installation ou de modification d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, après l'entrée dans les lieux, le locataire devra se raccorder sur celle-ci en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle extérieure, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra en outre participer aux frais d'entretien, de réparation et de remplacement de cette antenne.
13. En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le locataire laissera visiter les lieux loués deux jours ouvrables par semaine qui lui seront précisés par le bailleur et pendant deux heures par jour. Il devra également, les mêmes jours et heures, laisser visiter les lieux en cas de cessation du bail, pendant les trois mois qui précéderont son échéance.
14. Le locataire devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété qui lui a été communiqué.

15. Toute cession du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites.

Le locataire ne pourra laisser la disposition des lieux, même gratuitement et par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

ARTICLE 12 : Résiliation de plein droit

A défaut soit de paiement, aux termes convenus, de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, soit de souscription d'assurance par le locataire, le présent bail sera résilié de plein droit.

Cette résiliation produira effet un mois après un commandement demeuré infructueux en cas de défaut d'assurance et deux mois après en cas de défaut de paiement.

A peine de nullité, le commandement reproduit en cas de non-paiement les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, et en cas de défaut d'assurance les deux alinéas de l'article 7g de la loi précitée.

ARTICLE 13 : Clause pénale

En cas de non-paiement - à son échéance - de toute somme dûe, et après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le locataire deviendra débiteur de tous les frais exposés par le bailleur pour recouvrer les sommes qui lui sont dûes y compris la totalité du droit proportionnel de l'huissier de justice.

Caution

Il n'est pas exigé de caution.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à l'Hôtel de Ville de Royan, et le locataire dans les lieux loués.

Fait à ROYAN, le 27 JANVIER 2012

Le locataire

Pour le Député-Maire,
Le Premier Adjoint
Bernard GIRAUD

Certifié exécutoire
En vertu de l'article L.2131-3
du Code Général des Collectivités Territoriales
le 16 février 2012