

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

82.210 / MCB

Objet

BAIL DE LOCATION DU  
LOGEMENT N° 25 DE LA  
CITE GUIGNELLE  
(M. et Mme PREDIGNAC)

DATE DE CONVOCATION

10 DECEMBRE 1982

DATE D'AFFICHAGE

10 DECEMBRE 1982

Nombre de conseillers  
en exercice 27

Nombre de présents 23

Nombre de votants 25

F 24

CONTRE 1

ABSTENTIONS

# Extrait du Registre des Délibérations

## DU CONSEIL MUNICIPAL

### COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent quatre vingt deux  
le dix sept décembre à 18 heures 30  
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de M Pierre LIS, Maire

Etaient présents : MM. LIS, FABER, Melle FOUCHE, MM. LACHAUD,  
BOUTET, BUJARD, BOUCHET, DUFOUR, BERLAND, BOISARD, BOULAN,  
BROTREAU, CABAL, COLLE, DUFEIL, GUICHAOUA, MONTRON, NAULIN,  
PAPEAU, PELLETIER, POJMAILLOUX, Mme TACQUET, M. TETARD.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. TAP par M. FABER  
MAURELLET par M. DUFEIL

Absents : MM. POUGET, VIAUD

Monsieur MONTRON a été élu Secrétaire.

Monsieur et Madame PERRET ont quitté le 30 novembre 1982  
le logement préfabriqué de quatre pièces sis au 25 de la Cité  
Guignelle à ROYAN.

Il est proposé de louer ce logement, à compter du  
1er décembre 1982 à Monsieur et Madame PREDIGNAC Marcel.

Un bail de location d'une durée de 6 ans a été établi  
à cet effet.

Le montant du loyer mensuel est fixé à 40,00 F (selon la  
délibération du 28 février 1966)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

. Après en avoir délibéré,

DECIDE :

. d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier-Adjoint  
agissant par délégation à signer un bail à intervenir avec Monsieur  
et Madame PREDIGNAC Marcel pour la location du logement de quatre  
pièces situé au 25, Cité Guignelle à ROYAN  
(le bail est annexé à la présente délibération).

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE  
ROCHEFORT, LE

28 DEC. 1982

APPLICATION LOI N° 82213  
du 2-3-1982

iii/iii

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

82-210 / MCB

Objet

BAIL DE LOCATION DU  
LOGEMENT N° 25 DE LA  
CITE GUIGNELLE  
(M. et Mme PREDIGNAC)

DATE DE CONVOCATION

10 DECEMBRE 1982

DATE D'AFFICHAGE

10 DECEMBRE 1982

Nombre de conseillers  
en exercice 27

Nombre de présents 23

Nombre de votants 25

F. R. 24

CONTRE 1

ABSTENTIONS

# Extrait du Registre des Délibérations

## DU CONSEIL MUNICIPAL

### COMMUNE DE ROYAN

L'An mil neuf cent quatre vingt deux  
le dix sept décembre à 18 heures 30  
le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la  
présidence de M Pierre LIS, Maire

Etaient présents : MM. LIS, FABER, Melle FOUCHE, MM. LACHAUD,  
BOUTET, BUJARD, BOUCHET, DUFOUR, BERLAND, BOISARD, BOULAN,  
BROTREAU, CABAL, COLLE, DUPEIL, GUICHAGUA, MONTRON, NAULIN,  
PAPEAU, PELLETIER, POUMAILLOUX, Mme TACQUET, M. TETARD.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. TAP par M. FABER  
MAURELLET par M. DUPEIL

Absents : MM. POUGET, VIAUD

Monsieur MONTRON a été élu Secrétaire.

Monsieur et Madame PERRET ont quitté le 30 novembre 1982  
le logement préfabriqué de quatre pièces sis au 25 de la Cité  
Guignelle à ROYAN.

Il est proposé de louer ce logement, à compter du  
1er décembre 1982 à Monsieur et Madame PREDIGNAC Marcel.

Un bail de location d'une durée de 6 ans a été établi  
à cet effet.

Le montant du loyer mensuel est fixé à 40,00 F (selon la  
délibération du 28 février 1966)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

. Après en avoir délibéré,

DECIDE :

. d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier-Adjoint  
agissant par délégation à signer un bail à intervenir avec Monsieur  
et Madame PREDIGNAC Marcel pour la location du logement de quatre  
pièces situé au 25, Cité Guignelle à ROYAN  
(le bail est annexé à la présente délibération).

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE  
ROCHEFORT, LE

28 DEC 1982

APPLICATION LOI N°82213  
du 2-3-1982

///:////

- . Cette location est consentie pour une durée de 6 ans prenant effet le 1er décembre 1982
- . Le montant du loyer mensuel étant fixé à QUARANTE FRANCS par délibération du 28 février 1966 (40,00 F).

Fait et délibéré à ROYAN, les jour, mois et an susdits.  
Ont signé au registre, MM les membres présents.  
Pour extrait conforme,



Le Maire,

*Pierre LIS.*  
Pierre LIS.

BAIL A LOYER

SIX ANS



REÇU A LA SOUS-PREFECTURE  
ROCHEFORT, LE

28 DEC 1982

APPLICATION LOI N° 82213  
du 2-3-1982

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de ROYAN, agissant à l'effet de la présente convention en application d'une D.C.M. du **17 DEC 1982** désigné aux présentes, sous la dénomination "le bailleur".

D'UNE PART,

ET

*Monsieur Marcel PREDIGNAC et Madame PREDIGNAC née Simone Drouard*

demeurant à ROYAN - Cité Guinielle - N° 25

désigné aux présentes, sous la dénomination "le preneur".

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Monsieur le Maire loue aux clauses et conditions ci-dessous énoncées

à *Monsieur et Madame Marcel PREDIGNAC*

qui accepte les lieux ci-après désignés.



## DESIGNATION DES LIEUX

### DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS PRIVATIFS

*Logement préfabriqué de quatre pièces sis au N° 25 de la Cité Guinielle à ROYAN.*

### ENUMERATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le preneur déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments désignés ci-dessus existent.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de *SIX* années qui prendra effet le *1er décembre 1982* pour se terminer le *30 novembre 1988*

### RESILIATION

Le présent bail pourra être résilié :

par le bailleur :

. à l'expiration dudit bail et en respectant les formes et délais prévus à l'article 11 de la loi N°82-526 du 22 juin 1982, soit pour des motifs sérieux et légitimes, notamment l'inexécution de l'une des obligations du présent bail, soit pour vendre les lieux loués.



. Par le preneur :

- a) chaque année, à charge par lui d'un préavis de trois mois par lettre recommandée avec avis de réception.
- b) à tout moment, en respectant les mêmes formes et délais que ci-dessus pour des raisons financières, personnelles, familiales, professionnelles ou de santé.

Le délai de préavis est réduit à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi.

## RENOUVELLEMENT

A l'expiration de la durée du présent bail, celui-ci se renouvellera pour *trois* ans. Le preneur pourra toutefois notifier au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception selon les conditions de l'article 17 de la loi, son intention de ne pas renouveler ledit bail.

Le bailleur disposera du même droit en faisant connaître au preneur son intention, soit de reprendre les lieux loués pour s'y loger lui-même ou d'y loger son conjoint, ses ascendants ou descendants, ou ceux de son conjoint, soit pour les vendre, soit pour un motif sérieux et légitime, notamment inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant tant en vertu du présent bail qu'en vertu des dispositions de l'article 18 de la loi du 22 juin 1982.

## LOYER

La présente location est conclue moyennant un loyer "annuel" de : *quatre cent quatre vingt francs*. Payable mensuellement et d'avance à la Caisse de M. Le Receveur municipal de ROYAN, et pour la première fois le : *1er décembre 1982*

En sus de ce loyer, le preneur paiera les charges et taxes locatives récupérables.

### CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES :

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 qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation.
- 3) du droit de bail et des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste desdites charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, à laquelle les parties déclarent se référer pour l'exécution des présentes et de leurs suites.

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables, au bailleur, en totalité et à terme échu au 31 décembre de l'année considérée.

Cette provision sera révisée chaque année et fixée à un montant égal au 1/12ème du budget prévisionnel notifié au preneur avec le compte de régularisation des charges de l'exercice écoulé.



Le loyer ci-dessus fixé sera révisé au terme de chaque année du contrat, selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE ou tout autre indice qui pourrait lui être substitué.

L'indice de référence pour cette révision sera celui du , dont la valeur est de , dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice du même trimestre de chaque année.

## DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a versé au bailleur, qui le reconnaît, à la signature des présentes, la somme de

Représentant 2 mois de loyer principal affectés expressément à garantir l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat.

Cette somme sera restituée en fin de jouissance, sans intérêt, 2 mois après complet déménagement et remise de toutes les clefs, déductions faites de toute somme dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin et ce loyer, ainsi que les charges, devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produira un intérêt au taux légal au profit du locataire.

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

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente location est conclue aux clauses et conditions suivantes que le preneur s'engage à observer strictement, à peine de demande en dommages et intérêts ou de résiliation judiciaire, le cas échéant.

- 1) le preneur prendra les locaux loués dans l'état résultant de l'état des lieux qui sera dressé ou, contradictoirement entre les parties lors de la remise des clefs, ou à défaut par Huissier de Justice.  
Il devra les tenir pendant toute la durée de la location et les rendre à la fin du bail en bon état de réparations locatives, suivant la loi ou les usages. Il devra satisfaire aux obligations lui incombant en vertu des dispositions de l'article 18 de la loi N° 82-526 du 22 juin 1982.
- 2) Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement des loyers et des charges, et l'exécution des conditions des présentes.
- 3) Le preneur ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucun travail de transformation, percement, changement de distribution ou modification quelconque.
- 4) Le preneur subira toutes réparations ou autres travaux devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble sans pouvoir réclamer



aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.

Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur ; et, au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté.

Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.

- 5) Le preneur devra employer les lieux loués uniquement pour son habitation personnelle et celle des membres de sa famille. Il n'y exercera aucune profession libérale, artisanale, commerciale et industrielle.
- 6) Il s'assurera contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques électriques, le recours des voisins les explosions de toute nature et pour les animaux dont il peut être responsable et en général, tous les risques locatifs.  
Il devra en justifier à chaque réquisition du bailleur par la production de la police et des quittances.
- 7) Le preneur 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 devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau, chauffe-bains installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et de justifier de ces entretiens à toutes réquisition du bailleur.  
Le preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.  
Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient être causés de ce fait à l'immeuble.
- 8) Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit 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 rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble.  
Il ne pourra, notamment, y étendre aucun linge, tapis, chiffons, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque ; il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble : notamment régler tous les appareils de radio, télévision et tous appareils de reproduction des sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.
- 9) Le preneur ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur le palier et d'une manière générale dans aucune des parties communes sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.  
Le preneur aura la possibilité de détenir dans les lieux loués un animal familier, à l'exclusion de tout autre animal, et dans ce cas, il sera responsable personnellement des dégâts, notamment de la malpropreté que cet animal pourrait occasionner dans les parties communes de l'immeuble.





- 10) S'il dispose d'un jardin à titre privatif, il l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- 11) Il 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, et acquittera à leur échéance toutes ces contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.  
Le preneur devra, avant son départ des lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il était redevable.
- 12) Le preneur devra assurer la protection de toutes canalisations, appareils à compteurs à son usage personnel dans les lieux loués, susceptibles d'être affectés par le gel, et sera dans tous les cas tenu pour responsable de tous dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
- 13) Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.
- 14) En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, où s'il en existe déjà une, le preneur devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle et ce, moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne.  
Il devra en outre participer aux frais d'entretien, réparation ou de remplacement de cette antenne.
- 15) En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le preneur devra laisser visiter les lieux loués 2 jours ouvrables par semaine qui lui seront précisés par le bailleur et pendant 2 heures par jour.  
Il devra, également, les mêmes jours et pendant les mêmes heures, laisser visiter l'appartement en cas de cessation de location et ce, pendant les trois mois qui précéderont la fin de cette location.
- 16) Le preneur devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe.
- 17) Toute cession du droit du présent bail, toute sous-location, totale ou partielle, sont rigoureusement interdites.  
Le preneur ne pourra laisser la disposition des lieux mêmes gratuitement et par prêt, à aucune personne étrangère à son foyer.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressement convenu : qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou des charges dûment justifiées et, "un mois après un commandement de payer demeuré sans effet", la présente location sera résiliée de plein droit, sans autre formalité judiciaire.  
Si le preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance rendue par M. le Juge des Référés.  
Toute offre de payer après les délais ci-dessus fixés ne fera pas obstacle à la résiliation de la location.

## CAUTION (EVENTUELLEMENT)



Aux présentes est intervenu M  
demeurant à

lequel, connaissance prise de ce qui précède, a déclaré se porter caution solidaire  
du preneur et renoncer au bénéfice de la discussion pour le paiement du loyer et  
des charges, ainsi que pour l'exécution des conditions du présent bail pendant  
toute sa durée et sa prorogation éventuelle.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile en Mairie de  
ROYAN et le preneur dans les lieux loués.

## PIECES ANNEXES

A l'exemplaire du présent bail remis au locataire, ont été annexées, ainsi que  
celui-ci le reconnaît, les pièces suivantes :

## CLAUSES PARTICULIERES

Fait à ROYAN

le 18 NOVEMBRE 1982



Le bailleur (1)

La caution (2)

Le locataire (1)

*Lu et approuvé*

Le conjoint du locataire ou  
co-locataire (1)

*Bon  
Lu et approuvé pour caution  
solidaire Prédignac*

(1) Ecrire : " Lu et approuvé" et signer

(2) Ecrire : " Lu et approuvé. Bon pour caution solidaire" et signer