

**DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 09.190

L'An deux Mille Neuf, le 23 décembre à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 7 décembre 2009

DATE D'AFFICHAGE

Le 7 décembre 2009

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. LE GUEUT, Mme PELTIER, M. GIRAUD, Mme LECOMTE, M. DENIS, Mme CROUÉ, M. BESSON, Mme CHABANEAU, M. LABIA, adjoints,

Mme BARRAUD DUCHÉRON, Mme BOURDEAU, M. CAU, M. CHABASSE, Mme CIRAUD-LANOUE, M. COASSIN, M. COEURET, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, M. FILOCHE, Mme GRAMMATICO, M. GONZALEZ, M. GUIARD, Mme LEFEBVRE, M. MERLE, Mme MONNEREAU, Mme PELLET, M. POTENNEC, M. PRUDENCIO, Mme WILLMANN, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES :

Mme FAUQUET-MOLL représentée par M. FILOCHE
M. RICH représenté par Mme CROUÉ
M. STOFFAËS représenté par M. LABIA

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES : néant

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 30
Nombre de votants : 33

Madame DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : **CONTRAT DE LOCATION DU LOGEMENT SIS 4 BIS RUE ROGER MOIROUX
A MONSIEUR DJILALLI IMCHAL**

RAPPORTEUR : Mme BARRAUD DUCHERON

VOTE : UNANIMITE

Il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Député-Maire à signer un contrat de location pour l'attribution du logement, sis 4 bis rue Roger MOIROUX à Royan, à Monsieur Djilalli IMCHAL, pour une durée de six ans, soit du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2015.

Le montant du loyer s'élève à 110,21 €par mois, charges non comprises.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- OUI l'exposé du rapporteur,
- VU le projet de contrat,
- APRES en avoir délibéré,

DECIDE

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire à signer le contrat de location pour l'attribution du logement, sis 4 bis rue Roger MOIROUX à Royan, à Monsieur Djilalli IMCHAL, pour une durée de six ans, soit du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2015. Le montant du loyer s'élève à 110,21 €par mois, charges non comprises.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,
Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 29 décembre 2009

Pour le Député-Maire,
L'adjoint délégué,
Bernard GIRAUD



CONTRAT DE LOCATION

**D'un logement sis à ROYAN,
4 B rue Roger Moiroux
A Monsieur IMCHAL Djilalli**

09.190

Entre les soussignés :

1 – La Ville de ROYAN, représentée par son Député-Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2009, exécutoire le 29 décembre 2009

désignée aux présentes sous la dénomination « le bailleur ».

d'une part ;

ET

2 – Monsieur IMCHAL Djilalli
Né à GIVET (08) le 5 mars 1963
Demeurant à ROYAN, 4B rue Roger Moiroux

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 : 4 B rue Roger Moiroux à ROYAN.

Désignation des locaux et équipement privatifs :

Un pavillon de type 2 avec jardin, comprenant : une entrée, une douche, une cuisine, une salle de séjour, une chambre avec lavabo, un W.C.

Enumération des parties et équipements communs :

Néant.

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} janvier 2010** pour se terminer le **31 décembre 2015**.

Toutefois, le présent contrat de location s'inscrivant dans une opération de reconstruction, il expirera d'office à la date d'accession du locataire à son nouveau logement.

ARTICLE 3 : Loyer

Le loyer mensuel est fixé à la somme de **CENT DIX EUROS VINGT ET UN CENTIMES** payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire et pour la première fois le 1^{ER} janvier 2010.

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

Le loyer ci-dessus sera révisé le premier janvier de chaque année selon la variation du coût de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publié à l'INSEE.

L'indice de référence sera celui du 3^{ème} trimestre 2009, dont la valeur est de 117,41 dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, et l'indice du même trimestre chaque année.

ARTICLE 9 : Dépôt de garantie

Il n'est pas exigé de dépôt de garantie.

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 électroménagers, 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 due, 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 dues 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 7 janvier 2010

Le locataire

Le Député-Maire
Didier QUENTIN

Certifié exécutoire
En vertu de l'article L.2131-3
du Code Général des Collectivités
Territoriales
le 11 janvier 2010