



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

Le **Mercredi 19 décembre 2012** à 18h30 le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur Gérard FROMM, Maire**.

CONVOCAATION

Date	13/12/2012
Affichage	13/12/2012

**NOMBRE DES MEMBRES
DU CONSEIL MUNICIPAL**

En Exercice	Présents	Procurations et Absents
33	25	8

**THEME : BAUX ET
CONVENTIONS 1**

**OBJET : TARIF DE
LOCATION D'UN
LOGEMENT T4 SIS
PAVILLON DU
GOUVERNEUR ET BAIL
D'HABITATION.**

Etaient Présents : POYAU Aurélie, CIRIO Raymond, DAERDEN Francine, MUSSON Pascal, MARCHELLO Marie, MARCADET Didier, GUERIN Nicole, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, NICOLOSO Alain, PONSART Marie-Hélène, PROREL Alain, PETELET Renée, CODURI Laetitia, FABRE Mireille, AIGUIER Yvon, JALADE Jacques, DAVANTURE Bruno, SIMOND Stéphane, FERRUS Christian, VALDENNAIRE Catherine, NUSSBAUM Richard, ESCALLIER Karine, SEZANNE Philippe.

Etaient Représentés :

GUIGLI Catherine pouvoir à CODURI Laetitia.
DUFOUR Maurice pouvoir à PETELET Renée.
PEYTHIEU Eric pouvoir à DAVANTURE Bruno.
BRUNET Pascale pouvoir à NICOLOSO Alain.
BOVETTO Fanny pouvoir à DJEFFAL Mohamed.
RAPANOEL Séverine pouvoir à FABRE Mireille.
ESTACHY Monique pouvoir à SEZANNE Philippe.
ROUBAUD Sabin pouvoir à NUSSBAUM Richard.

Absents-Excusés :

GUIGLI Catherine, DUFOUR Maurice, PEYTHIEU Eric, BRUNET Pascale, BOVETTO Fanny, RAPANOEL Séverine, ESTACHY Monique, ROUBAUD Sabin.

Secrétaire de Séance : CODURI Laetitia.



Rapporteur : Raymond CIRIO.

La commune de Briançon est propriétaire d'un immeuble dénommé « Pavillon du Gouverneur » suite à l'acquisition qu'elle en a faite de l'état français aux termes d'un acte reçu par Maître DAUDE, le 12 décembre 2011. Ce bâtiment comporte deux logements, dont un logement T4 que la commune de Briançon envisage de donner à bail.

Considérant que, conformément à la législation en vigueur, il appartient au conseil municipal de fixer le tarif de location de cet appartement de type T4 situé au 1^{er} étage du pavillon du Gouverneur ;

Considérant que, les services de la Trésorerie Générale des Hautes-Alpes ont procédé, en date du 05 avril 2011, à l'évaluation de la valeur locative de ce logement pour un montant mensuel s'élevant à la somme de **430,00 € (Quatre cent trente euros)** ;

Considérant que l'évaluation du service des domaines a une validité d'un an, ledit montant de 430,00 euros est susceptible d'évoluer en fonction de l'avis de réactualisation demandé au service des domaines ;

Considérant que le loyer sera réactualisé chaque année au 1^{er} janvier selon les conditions légales et réglementaires en vigueur, et que toutes les charges afférentes à ce logement incomberont exclusivement au locataire, notamment les charges relatives au fuel, récupérable à hauteur de **31,55%** (106 m² x 100 / 336 m²), à la première réquisition de la commune de Briançon qui s'engage à émettre un titre de recettes dès réception des factures du prestataire, sachant qu'un titre complémentaire sera émis par la commune de Briançon à l'encontre du locataire dès réception de la facture de régularisation annuelle établie par le prestataire.

A cet effet, le locataire versera au bailleur une provision sur charges mensuelle fixée à la somme de 130,00 € (Cent trente euros).

Le locataire s'acquittera également de la taxe d'habitation, la redevance audiovisuelle ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. ;

Considérant que ces dispositions seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2013 ;

Considérant que conformément au projet de bail ci-joint, tant les loyers que les charges seront dus par l'occupant à compter de la date d'entrée en jouissance ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'accepter les propositions ci-dessus,
- De fixer le montant du loyer mensuel du logement T4 situé au 1^{er} étage du pavillon du Gouverneur, à la somme 430,00 € (Quatre cent trente euros), sous réserve de réactualisation par le service des domaines, réactualisable chaque année au 1^{er} janvier ;
- D'approuver le projet de bail d'habitation ci-joint ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un adjoint, à signer, au nom et pour le compte de la commune tout bail d'habitation dont projet est joint à la présente délibération ainsi que toute pièce, de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 33

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Le Maire,
Gérard FROMM

 

TRANSMIS LE 27 DEC. 2012
PUBLIÉ LE 27 DEC. 2012
NOTIFIÉ LE 28 DEC. 2012

BAIL LOCATIF

Logement T4

Pavillon du Gouverneur

ENTRE

La **commune de Briançon**, représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Gérard FROMM**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision n°DEC ++++/++++ en date du ++++,

Ci-après dénommée « *Le bailleur* »,

D'une part,

ET

++++

Ci-après dénommée « *Le locataire* » et/ou « *Le preneur* »,

D'autre part,

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

Article 1 – Désignation

Sur le territoire de la commune de **BRIANÇON (05100) – 3, rue Louis Faure**, dans un immeuble dénommé « **Pavillon du Gouverneur** », un logement de type 4 d'une superficie d'environ 106 m² composé de :

- Hall d'entrée ;
- Cuisine avec cellier ;
- Salle de bain ;
- Salon avec cheminée et placard ;
- Séjour avec placard ;
- 3 chambres dont une avec cheminée ;
- Sanitaires avec lavabo ;
- Couloirs avec placard.



Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue « la chose louée » ou « le logement » au sens du présent contrat. Le locataire déclare bien connaître le logement pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

Article 2 – Destination

Le logement est destiné exclusivement à l'habitation principale du locataire. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

Article 3 – Durée - Résiliation – Renouvellement

Durée initiale : La présente location est consentie et acceptée pour **une durée de SIX (6) ans à compter du 01^{er} janvier 2013 avec jouissance des lieux à compter du 22 novembre 2012.**

Résiliation : Le présent bail pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier :

- Par le locataire : à tout moment, en prévenant le bailleur trois (3) mois à l'avance, délai ramené à un (1) mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

- Par le bailleur : en prévenant le locataire six (6) mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations principales lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la loi du 06 juillet 1989.
- en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Le congé devra en outre respecter le formalisme de l'article 15-II de la loi du 06 juillet 1989.

Renouvellement : Six (6) mois avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à six (6) ans. Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi du 06 juillet 1989.

A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égale à six (6) ans.

Tacite reconduction : A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à six (6) ans.

Article 4 – Loyer / Révision

Le montant du loyer principal mensuel à la date de prise d'effet du bail est de +++++ € (+++++) payable par terme mensuel et d'avance, le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin du terme de prise d'effet du bail. Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année au 01^{er} janvier, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers du 3^{ème} trimestre publié par l'INSEE, soit celui du 3^{ème} trimestre 2012 (123,55).

L'indice à prendre en compte sera celui du même trimestre de chaque année.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas l'occupant à retarder le paiement de la redevance. Celle-ci devra être payée normalement à l'échéance sur la base précédente, sauf redressement ultérieur.

Article 5 – Charges

Le locataire supportera ses dépenses personnelles d'éclairage, de chauffage, de force motrice, d'eau, de gaz et de téléphone, ainsi qu'en général toutes les dépenses d'usage découlant du logement objet du présent bail.

Etant ici précisé que le locataire remboursera au bailleur la quote-part afférente au logement objet du présent bail d'habitation en ce qui concerne les charges relatives au fuel, soit **31,55%** (106 m² x 100 / 336 m²), et ce à la première réquisition de la commune de Briançon qui s'engage à émettre un titre de recettes dès réception des factures du prestataire, sachant qu'un titre complémentaire sera émis par la commune de Briançon à l'encontre du locataire dès réception de la facture de régularisation annuelle établie par le prestataire.

A cet effet, le locataire versera au bailleur une provision sur charges mensuelle fixée à la somme de 130,00 € (Cent trente euros).

Le locataire s'acquittera également de la taxe d'habitation, la redevance audiovisuelle ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 6 – Dépôt de garantie

Le locataire devra, à la signature du présent bail locatif, verser une caution d'un montant de +++++ € (+++++) à la commune de Briançon, correspondant à un mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

Occupation – Jouissance

Usage : le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Visites : le propriétaire pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, toutes les fois que cela sera nécessaire.

Il pourra également en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 13 et 19 heures.

Cession – Sous-location : le locataire devra occuper le logement lui-même. Il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent contrat, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès et par écrit du propriétaire.

Responsabilité – Assurance

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir durant la durée du contrat dans la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu 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 logement.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra en justifier au propriétaire, sur sa demande, par la production d'une attestation émanant de l'assureur.

Entretien – Réparation

Locataire : le locataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure.

Propriétaire : de son côté, le propriétaire sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives et d'entretien. A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du propriétaire.

Troubles de jouissance : le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le propriétaire des réparations qui deviendraient urgentes ou nécessaires. Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Travaux – Aménagements – Transformations

Toute transformation ou aménagements nécessitera l'accord exprès et écrit du propriétaire.

A défaut d'accord, le propriétaire pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations ou aménagements effectués sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le propriétaire pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations ou aménagements mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement.

Tous les embellissements ou améliorations faits par le locataire, notamment verrous, sonneries, installations d'électricité, armoires et planches fixées au mur, glaces et tablettes fixées aux murs et portes, installations sanitaires, etc..., sans que cette énumération soit limitative, resteront acquis au bailleur sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au bailleur d'exiger la remise dans l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du preneur.

Le preneur souffrira et laissera faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, toutes les grosses et menues réparations que le bailleur ou son mandataire feront faire dans l'immeuble. Le preneur assurera à ses frais toutes les réparations éventuelles et aussi l'entretien et la réparation de tous robinets et canalisation d'eau, de gaz, de siphons de vidange des appareils sanitaires, des réservoirs de chasse et des canalisations jusqu'au raccordement à la descente commune des w.c., des appareils sanitaires, des canalisations et appareils électriques, des serrures, tous dégorgements, etc..., sans que cette énumération soit limitative, de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des réparations de dommages, de même en cas d'infiltrations dues à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges ou glaces. Au cas où l'infiltration pourrait être imputée à un tiers, le bailleur délègue, dès à présent au preneur son droit de recours contre le responsable. De même, le bailleur ne sera pas responsable des dégâts que le preneur pourra faire chez les voisins par suite d'excès d'eau, d'engorgement ou de toute autre cause ; le preneur devra les réparer à ses frais.

Etat des lieux

Le propriétaire est tenu de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés au locataire. Un état des lieux contradictoire ou par huissier de justice sera établi, en fin de bail, lors de la restitution des clés. Les frais afférents à l'état des lieux sont à la charge du locataire.

Solidarité – Indivisibilité

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers de tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général du présent contrat. Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elles seront faites.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel payable d'avance le premier jour de chaque mois, le paiement du premier terme devant avoir lieu lors de la remise des clés au locataire.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé annuellement de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers.

Charges

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au propriétaire, à titre de charges récupérables, les sommes dûment justifiées, qui seront exigibles en contrepartie, notamment :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent bail locatif, les parties se réfèrent au décret n°87-713 du 26 août 1987.

Etant ici précisé que le locataire remboursera à la commune de Briançon les charges communes de l'immeuble au prorata des surfaces occupées.

Paiement du loyer et des charges

Lieu du paiement : tous les paiements auront lieu en la trésorerie de Briançon.

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts, et sera restitué dans le délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au propriétaire et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal à son profit.

Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. A défaut par le locataire d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et dénonçant la volonté du propriétaire d'user du bénéfice de la présente clause, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'effet de la résiliation encourue puisse être empêché ou suspendu par aucune offre ou conciliation ultérieure.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le locataire refuse d'évacuer la chose louée, il suffira pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

En cas de refus par le locataire de quitter la chose louée à la fin de la jouissance, de quelque manière qu'elle arrive, son expulsion sera obtenue en appliquant la même procédure de référé.

En cas de résiliation provenant du fait du locataire, le dépôt de garantie appartiendra au propriétaire à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit à tous les autres dommages-intérêts.

Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêts au taux de 10% au profit du propriétaire auquel le locataire devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessus.

En outre, si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à trois fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- le propriétaire : en l'hôtel de ville sis immeuble « Les Cordeliers » - 1, rue Aspirant Jan – 05100 BRIANÇON ;
- le locataire : ++++.

Fait à Briançon en quatre (4) exemplaires originaux, le

Le preneur,
« Lu et approuvé »

Le Maire,
« Lu et approuvé »

++++

Gérard FROMM