

EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le treize avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de GABIAN (Hérault) régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de la salle du Conseil Municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur BOUTES Francis - Maire de GABIAN.

Présents : BERTHOMIEU M. - DE BARROS C. - FOREZ D. - GALZY I. - ISARN P. - LABROUSSE M. - LAVIT F. - LOPEZ Ch. - PAILLES S. - ROUSSET A.

Absent : BOUDET A.

Procuration : GROUSSET E. à FOREZ D. / SOULIE Ch. à BOUTES F.

Secrétaire de séance : LABROUSSE M.

12/ 2022 - Renouvellement contrat de location sis 02 bis rue de la poste

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le contrat de location du logement sis 02 bis rue de la poste occupé depuis 3 ans par Monsieur et Madame CAROL Patrick est arrivé à échéance au 21 février 2022.

Il propose au Conseil Municipal à la demande de Monsieur et Madame CAROL Patrick de renouveler le contrat de location pour une durée de 3 ans et pour un montant identique à trois cent cinquante €uro mensuel.

Il demande au Conseil de bien vouloir donner son avis

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

DÉCIDE de renouveler le contrat de location pour une durée de 3 ans à Monsieur et Madame CAROL Patrick pour un montant de trois cent cinquante €uro mensuel.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les pièces se référant au dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Maire - BOUTES F.



RENOUVELLEMENT CONTRAT DE BAIL

Locaux vaquant non meublés
Habitation principale

ENTRE LES SOUSSIGNES

- La commune de GABIAN domiciliée 02 rue des Violettes - 34320 GABIAN, représentée par son Maire - Francis BOUTES

ci-après dénommée "Le Bailleur »

Et

Monsieur et Madame CAROL Patrick demeurant 2 bis rue de la Poste - 34320 GABIAN

ci-après dénommés "Les Locataires"

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le bailleur donne en location le bail à Monsieur et Madame CAROL Patrick acceptant le protocole et le présent contrat de location du local situé 2 bis rue de la poste - 34320 GABIAN.

1. Régime juridique

Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et notamment par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle qu'elle résulte de sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans. Il prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2022.

Résiliation - Congé

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

Soit par le locataire, à tout moment, sous réserve de prévenir le bailleur trois mois à l'avance. Ledit délai sera, toutefois, ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, en cas de congé émanant d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion (R.M.I.). Toute réduction du délai de préavis devra donner lieu à la production de documents justificatifs écrits par le locataire ;



Soit par le bailleur, au terme du contrat, en cas de motif sérieux et légitime résultant notamment de l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ou en cas de volonté de la part du bailleur de vendre le logement loué, sous réserve de prévenir le locataire six mois à l'avance. Le congé ainsi donné devra indiquer le motif allégué et, en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au locataire.

Le délai de préavis, quel qu'il soit, courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. A l'expiration de ce délai, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

Si le bailleur souhaite résilier le présent contrat, il devra en conséquence en informer le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus.

Renouvellement

Six mois avant le terme du contrat, le bailleur pourra proposer au locataire le renouvellement de son bail, 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 trois ans. Le bailleur pourra, dès lors, proposer un nouveau loyer fixé par référence aux loyers.

Tacite reconduction

A défaut de proposition de renouvellement ou de congé motivé dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée au moins égale à trois ans.

3. Destination des lieux

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage exclusif d'habitation. Le locataire ne peut, en conséquence, y exercer une quelconque profession qu'elle soit artisanale, commerciale ou libérale, sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le locataire, qui, par ailleurs, créerait une entreprise et souhaiterait domicilier celle-ci à titre provisoire dans les lieux loués, devra se conformer aux dispositions de l'article 1er ter de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 modifiée et notamment notifier par écrit au bailleur, préalablement à sa demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, son intention d'user de la faculté offerte par le texte susvisé. Il est précisé à cet égard que l'installation du siège de l'entreprise dans le local d'habitation est autorisée pour une période qui ne saurait excéder deux années, ni dépasser le terme du présent contrat.

Le locataire ne pourra en aucun cas, pour éviter les dégradations du logement, faire entrer des chiens dans le logement.

Le locataire est informé que le bailleur peut, s'il le souhaite, vérifier l'état de l'appartement une fois par an en l'informant de sa visite quelques jours auparavant.

4. Montant de la location

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant paiement à terme à échoir d'un loyer mensuel librement fixé entre les parties en application de l'article 17a de la loi du 6 juillet 1989, le logement entrant dans la catégorie suivante :

Logement vacant ayant fait l'objet de travaux de rénovation et de remise aux normes définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987

Montant

Le montant de la présente location s'établit mensuellement comme suit :

	<i>Somme en toutes lettres</i>	<i>Somme en chiffres</i>
Loyer principal sans les charges	Trois cent cinquante euros	350 euros
TOTAL MENSUEL	Trois cent cinquante euros	350 euros

La somme, ci-dessus mentionnée, sera payable à la Trésorerie de Béziers au plus tard le 10 de chaque mois.

5. Etat des lieux

Etat des lieux à l'entrée du locataire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire signé des deux parties sera établi et annexé au présent contrat.

Toute anomalie cachée ou anomalie de fonctionnement, qui n'aurait pu être décelée lors de l'établissement de cet état des lieux, devra être signalée par le locataire dans un délai de 20 jours.

Etat des lieux à la sortie du locataire

Une visite contradictoire des lieux sera effectuée lors du départ du locataire, également en présence des deux parties, lesquelles établiront et signeront un état des lieux.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer sera établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, ce en tenant compte de l'usure normale.

6. Obligations générales des parties

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.



Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- . délivrer au locataire les lieux loués en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements existants en bon état de fonctionnement ;
- . assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués 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 ;
- . entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués ;
- . ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, sous réserve qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Obligations du locataire

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

En cours de location

- . payer le loyer, les charges récupérables et toute autre somme due aux termes convenus
- . tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et des charges et plus généralement de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat
- . user paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat, et à la bonne tenue de l'immeuble
- . répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du contrat dans les lieux loués dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de faute majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués
- . prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives actuellement définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.
Les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure incomberont toutefois au bailleur
- . laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués.
Le bailleur pourra ainsi exécuter toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer au profit du locataire, lequel sera prévenu préalablement en cas de trouble de jouissance prolongé devant en résulter.
Par dérogation à ce qui est stipulé dans l'alinéa précédent, en cas de grosses réparations nécessitant des travaux d'une durée de plus de 40 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé



. ne pas transformer les lieux loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut d'accord, le bailleur pourra exiger du locataire, lors de son départ, la remise en état des lieux loués ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une quelconque indemnité ; le bailleur pourra toutefois exiger la remise immédiate des lieux en l'état, aux frais du locataire, lorsque les transformations effectuées mettront en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués

. 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, par la production d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut, le présent contrat pourra être résilié en application de la clause résolutoire

. laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur et toute personne mandatée par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations, ainsi que pour la sécurité et la salubrité des lieux loués

. ne pas céder le présent contrat, ni sous-louer les lieux donnés en location, sauf avec l'accord exprès du bailleur sur le principe et sur le montant du loyer ; le sous-locataire ne pourra, en aucune manière, se prévaloir d'un quelconque droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation

. occuper l'emplacement de stationnement qui lui est attribué, à l'exclusion de tout autre endroit, sans pouvoir ni le prêter, ni le sous-louer à quiconque ; il s'engage, en outre, à n'effectuer aucune réparation mécanique, quelle qu'elle soit, ainsi qu'aucune opération de vidange, lavage ou graissage de son véhicule sur ledit emplacement. Il s'interdit également d'y entreposer de l'essence et des matières grasses ou inflammables ou d'utiliser sur place de tels produits.

Il prend acte de ce que le bailleur décline toute responsabilité pour trouble de jouissance ou dommages causés du fait des tiers, notamment en cas de vol de son ou ses véhicules ou d'objets se trouvant à l'intérieur et déclare dès à présent renoncer à tout recours contre le bailleur.

Pendant le délai de préavis

. payer le loyer et les charges pendant tout le délai de préavis, ce en cas de congé donné par lui

. payer le loyer et les charges pour la seule période pendant laquelle il aura effectivement occupé les lieux loués, ce en cas de congé donné par le bailleur

. dès la notification du congé, autoriser la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location ou de la vente des locaux, deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut, les visites auront lieu entre 17 et 19 heures du lundi au samedi inclus.

A son départ

. justifier du paiement des taxes fiscales relatives aux lieux loués par la production des quittances correspondantes

. laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté

. restituer les clés et accessoires au plus tard le jour de l'expiration du présent contrat.



Tolérances

Il est expressément convenu que toute tolérance du bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

7. Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

. deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ; ledit commandement de payer devra énoncer la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause et reproduira les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que celle de l'article 6 alinéa 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le Fonds de Solidarité pour le logement

. un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause et reproduisant les dispositions de l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989.

Le bénéfice de la clause résolutoire acquis au bailleur, Le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. A défaut son expulsion, ainsi que celle de tout occupant, aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou prélèvement automatique, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement des sommes correspondantes, la clause résolutoire pouvant dès lors avoir plein effet en cas de défaut d'approvisionnement du compte bancaire ou postal du locataire.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les clauses pénales suivantes :

. sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, par dérogation à l'article 1230 du Code civil, tout retard dans le paiement du loyer ou accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par le bailleur ; le locataire devra, en outre, rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

. si le locataire, déchu de tout titre d'occupation, ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, laquelle indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice consécutif à l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

LES LOCATAIRES

Signature précédée de la
mention « Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »

LE BAILLEUR

Signature précédée de la
mention « Lu et Approuvé »

Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »