

**Communauté d'Agglomération  
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION  
Service Patrimoine**

**DÉCISION N° 2022-028**

**Objet : Location duplex Maison Passive sise à AUZET à Monsieur Bastien LECAT**

La Présidente de la communauté d'agglomération Provence Alpes Agglomération,

VU le Code Général de collectivités territoriales,

VU la délibération n°05 du conseil communautaire du 12 janvier 2022 autorisant la présidente par voie de délégation permanente et pour la durée de son mandat à prendre toute décision concernant la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

CONSIDERANT la mise en location d'un des 4 duplex sis Maisons Passives à Auzet et suite à réparation de la Pompe à Chaleur par l'entreprise ayant installée ce système venu d'Autriche,

CONSIDERANT la demande de Monsieur Bastien LECAT pour la location de ce duplex pour loger sa famille composée de sa compagne et 2 enfants, bénéficiant de la CAF,

CONSIDERANT qu'il convient d'établir un bail de location,

DÉCIDE :

**ARTICLE 1 :** Il est signé entre la Communauté d'Agglomération Provence Alpes Agglomération et Monsieur Bastien LECAT un bail de location d'une durée de 3 années à compter du 01/11/2022, au titre de la location d'un duplex des 4 Maisons Passives sises à Auzet ;

**ARTICLE 2 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Le Tribunal Administratif de Marseille (situé au 22/24, rue Breteuil 13281 MARSEILLE CEDEX 6) peut être saisi de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 3 :** Le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision dont copie sera adressée à Monsieur le Préfet.

<p>PUBLIE LE : 31 OCT. 2022</p> <p>T <input type="checkbox"/> NT <input type="checkbox"/></p> <p>NOMENCLATURE N° :</p>	<p>FAIT A DIGNES LES BAINS, LE VINGT ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX</p> <p>LA Présidente,</p>   <p>Patricia GRANET BRUNELLO</p>
--	---

REÇU EN PREFECTURE

le 31/10/2022

Application agréée E.legalite.com

99\_AI-004-200067437-20221021-DECISION\_22



## CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLES

Soumis au titre 1<sup>er</sup> de la loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Soumis aux dispositions du Titre V chapitre 1<sup>er</sup> article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

### CONVENTION avec l'ETAT N° 04 N 61 10 12 135 14 85

#### DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération PROVENCE ALPES AGGLOMERATION (Siret 200 067 437 00018)

Dont le siège est situé à : 4 Rue KLEIN  
04000 DIGNE LES BAINS

Représentée par Madame Patricia GRANET-BRUNELLO, agissant en vertu de la délibération n°05 du conseil communautaire du 12 janvier 2022 autorisant la présidente par voie de délégation permanente et pour la durée de son mandat à prendre toute décision concernant la signature d'un bail de location, et d'une décision n° 2022-028 en date du 21 octobre 2022,

Représentée à l'acte par Monsieur Marc BONDIL, Vice-Président en charge des affaires dans le domaine des finances, commande publique, foncier, assurance et contrôle de gestion ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'arrêté n° 100-20220114 en date du 24/01/2022

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'une part,

Et  
Monsieur Bastien LECAT  
Lieu dit le Serre  
04140 AUZET

Ci-après dénommés « les Preneurs »

D'autre part,

Il a été arrêté ce qui suit :

#### OBJET DU CONTRAT COLLECTIF

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

##### A. Désignation du logement :

Adresse : Quartier le Haut Serre  
04140 AUZET

De Type : Appartement dans Maison individuelle

Période de construction : Après 2005

Surface habitable : 120 m2 sur 2 niveaux

Nombre de pièces principales : 5

Chauffage : individuel par centrale de traitement de l'air (pompe à chaleur), assurant le chauffage, la VMC, le rafraîchissement et la production d'eau chaude.

**B. Destination des locaux :**

Usage d'habitation. Aucun local ou équipement en parties communes de l'immeuble à usage commun.

**C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

Garage en rez de jardin donnant accès au vide sanitaire.

**D. Convention de location avec l'Etat**

Les locaux loués font l'objet d'une convention N° 04 N 61 10 12 135 14 85 conclue avec l'Etat et la Communauté de Communes du Pays de Seyne en application de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitat (article 7-4 de la loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement) et publiée à la conservation des hypothèques.

**E. Conditions d'occupation**

Le logement soumis à la location devra être loué nu à titre de résidence principale du preneur et être occupé au moins 8 mois par an.

Il est formellement interdit au preneur de céder tout ou partie de son droit d'occupation de l'appartement, loué même gratuitement, meublé ou non, et d'y exercer une activité commerciale ou artisanale.

**CONDITIONS DE LOCATION**

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT**

**La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :**

**A. Date de prise d'effet du contrat : le 1<sup>er</sup> Novembre 2022**

**B. Durée du contrat : 3 ans**

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le préavis de départ applicable est de 3 mois ; toutefois ce délai peut être ramené à 1 mois sous conditions en vigueur.

Le bailleur quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

**Le bailleur se réserve le droit de résilier le contrat de bail dans le cas où le locataire ne pourrait prétendre aux allocations logement, une convention de l'Etat ayant classé ce logement en logement social.**

**CONDITIONS FINANCIERES**

**Les parties conviennent des conditions financières suivantes :**

**A. Loyer**

**Le montant du loyer mensuel initial est fixé à : 584,69 Euros**

**Révision**

**Le loyer sera automatiquement révisé le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année, selon l'indice de référence des loyers du : 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 IRL de départ : 136,27**

**B. Charges récupérables :**

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

- Provisions mensuelles sur charges avec régularisation annuelle

- Le montant des provisions sur charges ou du forfait des charges est fixé à : 20,00 Euros, concernant le cout et maintenance des éléments de la production de chauffage et divers aménagements du bien loué.
- Les taxes au titre des ordures ménagères seront refacturées par le bailleur annuellement au locataire.
- Il en va de même pour tout autre type de charge afférent à l'entretien du bien loué non compris dans la provision mensuelle sur charges sollicitée.

### C. Modalités de paiement :

**Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 5 de chaque mois.**

Le montant total dû pour un mois de location est de : **604,69 Euros (six cent quatre Euros soixante-neuf centimes)**

Détaillé comme suit : **Loyer : 584,69 Euros + charges récupérables : 20,00 Euros**

### GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations des colocataires, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant de **584,69 Euros** (cinq cent quatre-vingt-quatre Euros soixante-neuf centimes) correspondant à un mois de loyer hors charges.

### CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

- Le loyer n'est pas divisé entre les colocataires. Le bailleur demandera le paiement du loyer dans son intégralité en une fois auprès d'un colocataire.
- Chaque colocataire est tenu de payer le loyer dans son intégralité si un des colocataires se montre défaillant.
- Le congé peut être donné librement par chacun des colocataires, cependant le loyer ne diminue pas.
- Le dépôt de garantie est commun et n'est rendu qu'à son terme du contrat. Le colocataire quittant les lieux en cours de bail, restera solidaire des autres locataires 6 mois après son départ, à moins qu'un nouveau colocataire rejoigne la colocation et signe le bail dans ce délai.

### OBLIGATIONS DES PARTIES

Le Bailleur est obligé :

- a. De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,
- b. D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions à l'article 1721 du Code Civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,
- c. D'entretenir les locaux en bon état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du logement loué,
- d. De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée et ne sont pas contraire aux conditions particulières d'utilisation du logement certifié passif.

Le locataire est obligé :

- a. De payer le loyer et charges récupérables aux termes convenus,

- b. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur ont été donnés par le présent contrat de location,
- c. De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne soit prouvé qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qui n'a pas été introduit dans le logement,
- d. De prendre à leur charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- e. De laisser exécuter dans le logement loué les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du logement loué ;
- f. De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable express et par écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, leur remise en état ou conserve à son bénéfice 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 du logement ou la sécurité du local,
- g. De 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.

## INFORMATION DU LOCATAIRE

Le locataire déclare avoir pris connaissance des conditions particulières d'utilisation du logement loué certifié « passif » faisant l'objet de l'annexe au présent contrat de location intitulée « consigne pour les locataires » de la location.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- o A défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- o A défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- o A défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du locataire), et un mois après commandement de payer demeuré infructueux,
- o A défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs,
- Un état des lieux (document établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat).
- Consignes pour les locataires au titre du fonctionnement de logement passif.

Fait en Deux exemplaires originaux, paraphés, dont un remis à chaque signataire.

A DIGNE LES BAINS, le 19 Octobre 2022

« Le Bailleur »  
Le Vice-Président de  
PROVENCE ALPES AGGLOMERATION  
Par délégation de la Présidente

« Le Preneur »

Marc BONDIL

Bastien LECAT

