COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
DE
SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
========
Direction des Ressources Humaines
Moyens Généraux

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Conseil Exécutif du 4 juillet 2017

RAPPORT AU CONSEIL EXÉCUTIF

AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN BAIL DE LOCATION MEUBLÉE
DIRECTION DU SERVICE DES DOUANES

Depuis octobre 2015, la Collectivité prend en charge le relogement du Chef du Service des Douanes en raison des travaux de construction de la Gare Maritime.

Le bail actuel se termine fin septembre 2017 et le propriétaire souhaite reprendre sa maison dès le 15 du mois.

Afin de reloger l'occupant, il est proposé d'approuver la prise à bail d'une nouvelle habitation appartenant à Monsieur Damien Janil pour une durée d'un an renouvelable. Le loyer est proposé pour un montant de 1 500 € par mois toutes charges comprises.

Je vous demande de m'autoriser à signer le bail de location proposé par le propriétaire avec effet à compter du 1er septembre 2017.

Tel est l'objet de la présente délibération.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Pour le Président et par délégation,
Le 1er Vice-Président

Bernard BRIAND

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE
DE
SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
========
Direction des Ressources Humaines
Moyens Généraux

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité - Fraternité

Conseil Exécutif du 04 juillet 2017

DÉLIBÉRATION N°212/2017

AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN BAIL DE LOCATION MEUBLÉE
DIRECTION DU SERVICE DES DOUANES

LE CONSEIL EXÉCUTIF DU CONSEIL TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

VU la loi organique n°2007-223 et la loi n°2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'Outre-Mer ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération n°95/2017 du 31 mars 2017 portant délégation d'attributions au Président du Conseil Territorial et au Conseil Exécutif ;

VU la proposition de bail de Monsieur Damien Janil pour une habitation située 59 route de la Pointe Blanche à Saint-Pierre ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de reloger le Chef du Service des Douanes jusqu'à la fin des travaux de construction de la Gare Maritime ;

SUR le rapport de son Président,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ
A ADOPTÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT :

Article 1 : Le Conseil Exécutif du Conseil Territorial autorise son Président à signer un bail de location meublée avec Monsieur Damien Janil pour le relogement du Chef du Service des Douanes.

Article 2 : Les crédits nécessaires aux paiements des loyers seront inscrits aux budgets de la Collectivité Territoriale – chapitre 011 - pendant toute la durée du bail.

Article 3 : La présente délibération sera transmise au représentant de l'État et fera l'objet des publications et transmissions obligatoires.

Adopté
7 voix pour
0 voix contre
0 abstention
Membres du C.E. : 8
Membres présents : 5
Membres votants : 7

Transmis au représentant de l'État
Le 06/07/2017
Publié le 06/07/2017
ACTE EXÉCUTOIRE

Pour le Président et par délégation,
Le 1er Vice-Président

Bernard BRIAND

PROCÉDURES DE RECOURS

Si vous estimez que la présente délibération est contestable, vous pouvez former :
- soit un **recours gracieux** devant Monsieur le Président du Conseil Territorial – Hôtel du Territoire, Place Monseigneur MAURER, BP 4208, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON ;
- soit un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Saint-Pierre-et-Miquelon – Préfecture, Place du Lieutenant-Colonel PIGEAUD, BP 4200, 97500 SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON.

Le **recours contentieux** doit être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus (refus initial ou refus consécutif au rejet explicite du recours gracieux) ou dans les deux mois suivant la date à laquelle le refus implicite de l'administration est constitué (*)

(*) Suite à un recours gracieux, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet implicite.

CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

(résidence principale du locataire - art. L.632-1 du CCH)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. Janil Damien

né le 07-10-1986 à Saint-Pierre

demeurant à Saint-Pierre, 49 Route de la Pointe Blanche

éventuellement représenté par Mr Claude Janil

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M. .....

né(e) le ..... à .....

demeurant .....

M. .....

né(e) le ..... à .....

demeurant .....

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

~~Appartement (1)~~ Maison individuelle (1)

sis à 49 Route de la Pointe Blanche 97500 Saint-Pierre

Bâtiment ..... étage ..... porte .....

consistance des locaux Salon, Séjour, 3 chambres, 1 salle de bain, 1 pièce d'eau, 1 garage

plus cave N° ..... parking N° ..... garage N° .....

chauffage : ~~collectif ou~~ individuel (1)

eau chaude : ~~collective ou~~ individuelle (1)

équipements communs : ~~antennes TV~~ - ~~interphone~~ - ~~gardien~~ - ~~ascenseur~~ - ~~vide-ordure~~ (1)

DESTINATION

La présente location est consentie exclusivement pour la résidence principale du locataire. Elle n'est pas soumise au régime de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Elle obéit aux dispositions de l'article L.632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

(1) rayer la mention inutile.

EXACOMPTA

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1 - DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée minimale de UN AN dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire

Il peut être consenti pour une durée de NEUF MOIS lorsque le locataire est étudiant, pour coïncider avec la durée de l'année universitaire

Il peut être consenti pour une durée inférieure à un an lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque le bailleur prévoit de cesser son activité de loueur en meublé. Les justificatifs de ces circonstances sont annexés au bail et en l'absence de la survenance de l'événement, la durée du bail est automatiquement portée à UN AN.

2 - RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial. Lorsque la location est consentie à un étudiant la durée peut être réduite à NEUF MOIS, la tacite reconduction devient inapplicable.

3 - CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis d'UN MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte de l'huissier.

Il peut être délivré par le bailleur pour la date anniversaire du contrat en respectant un préavis de TROIS MOIS et à charge de motiver le refus de renouvellement soit par décision de reprendre le logement, soit par la décision de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

4 - ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

La location est résiliée de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou son décès.

5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation.

b) de délivrer les meubles et éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

g) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; en cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement de toutes les obligations du bail.

h) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.

i) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.

j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des meubles et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.

k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du propriétaire sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

l) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.

m) d'informer immédiatement le propriétaire ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.

o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

p) de repecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions de la copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

q) de l'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

r) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.

s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7 - MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer est stipulé charges comprises ou charges réelles en sus.

8 - RÉGIME DU LOYER CHARGES COMPRISES

Le loyer comprend les charges et les taxes généralement récupérables.

9 - RÉGIME DU LOYER CHARGES RÉELLES EN SUS

Le locataire est tenu de rembourser au propriétaire les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et UN MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

12 - CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au propriétaire à titre d'indemnité conventionnelle.

13 - ÉTAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

14 - INVENTAIRE DES MEUBLES

Un inventaire des meubles et objets mobiliers faisant partie de la location est OBLIGATOIREMENT annexé au contrat.

Il est contradictoirement visé en fin de location sous la responsabilité du locataire sortant.

A défaut de vérification contradictoire en fin de location, c'est l'état dressé par le bailleur qui sera présumé faire foi de l'état réel des meubles.

15 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il comprend :

a) à compter du 1er juillet 2007, le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** prévu par l'article L.134-1 du CCH, établi par un diagnostiqueur certifié.

b) à compter du 12 août 2008, pour les immeubles construits avant 1949, le **constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la Santé Publique, établi par un diagnostiqueur certifié.

c) dans les zones mentionnées au I de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement (zone de sismicité et/ou zone ou un plan de prévention des risques a été approuvé - la liste des communes concernées peut être consultée sur internet : ***www.prim.net***) l'état des **risques naturels et technologiques (RNT)** établi depuis moins de six mois.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a que valeur informative.

A compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire.

16 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

17 - FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 1 ans (1) ..... mois (1) commençant à courir le 01/09/17 et se terminant le 31/08/18 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) Mille cinq cent euros toutes charges comprises (1) ~~plus les taxes récupérables et une provision sur charges, initiale et révisable de (en toutes lettres)~~ (1) .....

Le loyer sera automatiquement révisé le 01-09-18, de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) Mille cinq cent euros correspondant à un mois de loyer.

Clause Particulière

.....

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :
- **un inventaire des meubles**
- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- ~~un contrat de caution solidaire~~ (1)
- ~~un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance~~
- ~~le dossier des diagnostics techniques~~
- clé(s).

RAYÉS NULS
..... *mots*
..... *lignes*

FAIT A ..... LE .....
en ..... originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR **LE(S) LOCATAIRE(S)** **LA CAUTION.**

(1) raver la mention inutile.