



MAIRIE DE PARMAIN 95620
TEL. 01 34 08 95 80 - FAX 01 34 08 95 88

DÉCISION DU MAIRE

N° 2021/52

PORTANT SIGNATURE D'UN BAIL CIVIL DE MISE À DISPOSITION D'UN LOGEMENT SITUÉ 2 RUE GUICHARD AVEC LA SOCIÉTÉ SÉDÉPAC INVEST

Le Maire de la Commune de PARMAIN,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU le Code Civil,

VU la délibération n°2020/41 du 17 juillet 2020 relative aux délégations consenties par le Conseil Municipal au Maire et à son premier adjoint en vertu de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT que la commune de Parmain est propriétaire d'un logement de type F3 situé au 1^{er} étage, 2 rue Guichard,

CONSIDÉRANT le souhait de la collectivité de mettre à disposition ce logement, disponible, à une société afin qu'elle puisse assurer le logement pour l'un de ses salariés,

CONSIDÉRANT la nécessité de signer un bail afin de fixer les droits et obligations de chacune des parties,

D É C I D E

- ARTICLE 1 :** De procéder à la signature d'un bail civil de mise à disposition d'un logement entre la commune de Parmain et la société SEDEPAC INVEST, ayant son siège social au 4 rue du Martray à l'Isle-Adam, représentée par M. Antoine SAUMIER, pour la mise à disposition d'un logement de type F3 situé au 2 rue Guichard, 1^{er} étage.
- ARTICLE 2 :** Que le bail prend effet à compter du 1^{er} septembre 2021 jusqu'au 30 juin 2022 et ne sera pas renouvelable.
- ARTICLE 3 :** Que le loyer mensuel, hors charges, est fixée à 450 €. A ce montant s'ajoute une provision sur charges de 30 € par mois.
- ARTICLE 4 :** Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui recevra les mesures de publicité prévues à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- ARTICLE 5 :** Délai de recours de 2 mois à dater de la notification ou publication. Voie de recours auprès du Tribunal Administratif (décret n°89-641 du 7/09/1989). Le T.A. de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement via l'application « Télérecours citoyens » (<https://www.télérecours.fr>).

Fait à PARMAIN, le 1^{er} septembre 2021



Loïc TAILLANTER

Maire de PARMAIN

MAIRIE DE PARMAIN - 95620

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
CANTON DE L'ISLE ADAM

Bail civil de mise à disposition d'un logement

**2 rue Guichard 1^{er} étage
95620 PARMAIN**



Entre :

La Commune de Parmain,

Dont le siège est situé Place George Clémenceau– 95620 PARMAIN.

Représentée par Monsieur le Maire dûment habilité à cet effet et dont le pouvoir figure en par la délibération 2020-41 du conseil municipal du 17 juillet 2020.

Domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après désignée la Commune,

Et :

La société SEDEPAC INVEST (n° 882 577 695 R.C.S Pontoise)

Adresse électronique : contact@sedepac.fr

Numéro de téléphone : 06 76 45 35 89

Ci-après désigné(e) l'Occupant,

Ci-après désignés ensemble les Parties.

Préambule

La Commune est propriétaire d'un logement de type F3 situé 1^{er} étage du 2 rue Guichard à Parmain (95620).

La commune souhaite pouvoir mettre à disposition ce logement à la société preneuse afin qu'elle puisse assurer le logement d'un de ses salariés.

La présente Convention ayant pour objet la mise à disposition d'un logement à une personne morale, les dispositions des articles 1714 et suivants du code civil s'appliquent.

Ceci exposé,

Vu les 1714 et suivants du code civil.

Les parties conviennent ce qui suit :

Article Préliminaire

Le présent bail s'impose en totalité, y compris son préambule et ses annexes, aux parties.

Article 1^{er} : DESIGNATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Le logement de type T3 situé au 2 rue Guichard 1^{er} étage à Parmain (95620).

Les locaux et leurs accessoires privés faisant l'objet du présent bail sont ceux visés au contrat, à l'état des lieux d'entrée.

La surface de l'immeuble loué est de 58 mètres carrés

Le logement est composé de :

- une entrée couloir de 5,40 m²
- une salle de bain de 6,80 m²
- un WC séparé
- une cuisine de 7,50 m²
- un séjour de 12,78 m²
- une chambre de 15,15 m²
- une seconde chambre de 9,93 m²

Font également partie de la présente mise à disposition les locaux et installations collectifs auxquels les occupants ont accès et qui sont énoncés.

Les terrains, locaux ou installations non décrits ne font pas partie de la location et ne peuvent être utilisés.

Ceci exposé,

Article 2 : DUREE

La mise à disposition est consentie pour la période du 1^{er} septembre 2021 au 30 juin 2022.

2.1 La présente Convention prendra effet au 1^{er} septembre 2021.

2.2. Le présent bail est conclu jusqu'au 30 juin 2022.

Le présent bail n'est pas renouvelable.

2.3. La fin du présent bail donnera lieu à un état des lieux de sortie dressé en présence des parties ou leurs représentants respectifs.

Article 3 : CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

L'Occupant aura à payer les charges d'occupation et éventuellement les réparations locatives s'il en a été exécuté pour son compte.

3.1. Le loyer

Le présent logement est mis à disposition de l'Occupant avec une contrepartie financière appelée loyer.

Le loyer, hors charges, est fixée à 450 euros par mois.

À ce montant s'ajoute une provision sur charges fixée à 30 euros par mois.

Le montant total du loyer, charges comprises, est fixé à 480 euros par mois.

Le versement du loyer peut être effectué :

- par chèque de banque remis à la trésorerie de L'Isle Adam par envoi postal à l'adresse suivante : 2 rue des Joséphites 95290 L'Isle Adam ;
- par virement bancaire vers le compte bancaire suivant : **(annexe 2)**

La totalité du loyer devra être versée à la Commune entre le 1^{er} et le 10 de chaque mois. Passé ce délai, le preneur s'expose à la résiliation anticipée du présent bail.

3.2. Le dépôt de garantie

néant

3.3. Les charges locatives

Le logement objet de la présente convention possède un compteur individuel de gaz et d'électricité.

Le preneur paye directement ses consommations personnelles de gaz et d'électricité aux concessionnaires concernés.

La consommation d'eau sera refacturée à réception de la facture par la commune au locataire.

L'Occupant paye toutes les taxes et impôts à sa charge notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le montant de la provision sur charges est de 30 euros par mois et sera régularisé annuellement en fonction du quantum des charges réelles.

Article 4 : Destination et conditions d'occupation des locaux

4.1. Le preneur s'engage à utiliser l'immeuble loué conformément à l'objectif défini au Préambule et à veiller au respect des lieux loués et à la tranquillité du voisinage.

En conséquence, l'immeuble désigné à l'article 1^{er} du présent bail est destiné à l'habitation principale d'un salarié du preneur et ne peut faire l'objet d'une sous-location qu'en faveur d'un salarié de la société preneuse du bail.

A cet égard, la société fournira une attestation d'emploi du salarié hébergé (**annexe 3**).

En cas de changement d'occupant en cours d'exécution du présent bail, la société devra fournir une nouvelle attestation pour le nouvel occupant dans les sept (7) jours après l'entrée dans les lieux.

Toute utilisation différente de l'immeuble objet de la présente est proscrite et sera susceptible d'emporter résiliation du bail.

4.2 Le preneur s'engage à occuper les lieux conformément à leur destination et à leur usage, de manière paisible, en limitant les nuisances, notamment sonores et dans le respect de la législation et de la réglementation applicable.

~~**4.3** Le preneur souscritra les contrats nécessaires à la fourniture du logement en électricité et en gaz.~~

Le preneur prendra à sa charge les dépenses courantes liées à son occupation, notamment les dépenses en électricité, en gaz...

Les taxes d'imposition dont le preneur pourrait être redevable en raison de son occupation sont laissées à sa charge.

4.4 Le preneur doit prendre à sa charge les réparations locatives découlant du décret n° 82-1164 du 30 décembre 1982 pris en application de l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont laissées à la charge du preneur à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, et les cas fortuits ou de force majeure, qui sont laissés à la charge de la Commune.

4.5 Le preneur s'engage à informer la Commune de tous les sinistres qui surviendraient dans le bien désigné à l'article 1^{er} au plus tard 5 jours après l'apparition desdits sinistres.

Article 5 : DEBUT ET FIN DE LOCATION

5.1. L'Etat des lieux à l'entrée du preneur

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat (**annexe 1**).

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à frais partagés.

Pendant le premier mois d'occupation, le preneur peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La Commune, après vérifications, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

5.2. L'état des lieux au départ du preneur

Au départ du preneur, une visite contradictoire des lieux mis à disposition est effectuée en présence d'un représentant de la Commune, et du preneur, et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au preneur sortant.

Le preneur ne peut quitter le logement sans avoir fait l'état des lieux avec les représentants de la commune. En cas de non respect de cette procédure, les représentants de la commune effectueront seuls l'état des lieux. Dans ce cas, aucune contestation provenant de l'Occupant concernant cet état des lieux ne sera recevable.

5.3. Résiliation du bail

5.3.1 Résiliation à l'initiative de l'occupant ou de la commune

Le congé est donné à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception ou par signification d'huissier, par l'occupant ou le bailleur en respectant un délai de préavis de deux (2) mois avant la date souhaitée. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, la convention produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

5.3.2 Le départ de l'occupant

Dès la notification du congé, l'occupant devra permettre la visite des lieux mis à disposition, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables, et ce après accord avec la Mairie.

A défaut d'accord de l'occupant pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au samedi inclus.

Avant son départ, le preneur devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances, laisser les lieux mis à disposition en état de propreté. A défaut, les représentants de la commune effectueront la remise en état de propreté de ces locaux qui seront à la charge du preneur.

Enfin, le preneur devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat. Si le preneur ne rend pas les clés, celles-ci seront facturées par la commune au preneur.

Le preneur qui ne quittera pas le logement décrit à l'article 1^{er} dans au terme du contrat devra payer à la commune des indemnités équivalentes à :

*Occupation du logement de 1 à 7 jours après le délai fixé : la pénalité à payer par le preneur représentera 100 euros par jour.

*Occupation du logement de 8 à 15 jours après le délai fixé : la pénalité à payer par le preneur représentera 150 euros par jour.

*Au delà d'une occupation de 15 jours après le délai fixé, le preneur aura à régler une somme de 200 euros par jour supplémentaire d'occupation. Somme qui sera revalorisée selon l'indice 100 de l'insee.

En plus des pénalités décrites ci-dessus, le preneur aura à régler les frais de procédure engagée par la commune ainsi que les frais de logement de la personne à qui devait être attribué le présent logement, frais inhérents au non respect du délai de sortie des locaux par le preneur.

Article 6 : OBLIGATIONS GENERALES DE LA COMMUNE ET DE L'OCCUPANT

6.1 Nature de la location

Le preneur utilisera le présent logement à usage d'habitation en le mettant, uniquement, à disposition d'un de ses salariés. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale.

Il s'engage à respecter les lieux et à ne causer aucune nuisance vis à vis du voisinage.

Le logement loué constitue la résidence d'un des salariés du preneur.

A l'exception de l'objet même du présent bail, la sous-location en tout ou partie est interdite.

Si la nature de la location décrite ci-dessus n'est pas respectée par le preneur, la commune pourra mettre fin à la présente convention conformément aux stipulations de l'article 8 du présent bail.

6.2 Assurances

- Assurance du preneur

Le preneur devra souscrire les assurances couvrant sa responsabilité auprès de la Compagnie de son choix ;

Notamment :

--> assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, bris de glace).

--> assurance couvrant le risque "recours des voisins".

--> assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux).

Cette obligation s'impose au preneur pendant toute la durée de la mise à disposition parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard de la Mairie de tous les dommages aux locaux mis à dispositions et annexes même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient en lieu sans sa faute.

A la demande de la Commune la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le preneur qui produira une police d'assurances et une attestation de paiement des primes

- Assurance de la Commune:

La Commune doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du preneur, et pour les accidents, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

La Commune conservera la charge et le bénéfice de ses assurances accidents de l'immobilier.

Le preneur s'engage à transmettre à la Commune une copie des assurances souscrites au plus tard le jour de l'état des lieux d'entrée dans les lieux.

Article 7 : État des risques affectants le bien occupé

7.1 État des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, la Commune informe le preneur qu'à ce jour, le logement désigné à l'article 1^{er} de la présente convention :

– Est située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles, consultable en Mairie. Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre la Commune,

Il est précisé que l'état des risques naturels, miniers et technologiques a été établi sous la seule responsabilité du bureau de contrôle spécialisé mandaté par la Commune. En conséquence, la Commune ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu dudit état.

– À la connaissance de la Commune, n'a subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

L'état des risques naturels, miniers et technologiques prévu à l'article L.125-5 du Code de l'environnement est consultable en Mairie sur demande au service urbanisme, la Commune s'opposant à sa communication par voie dématérialisée.

Dans le cas où l'état des risques naturels, miniers et technologiques ou le plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles viendrait à évoluer, l'Occupant aura la faculté de résilier à tout moment et de plein droit la présente convention, ce que la Commune accepte.

Article 8 Fin de la Convention et Résiliation anticipée de la Convention

8.1 Le présent bail prend fin le lendemain de la date de fin de la Convention mentionnée à l'article 2 de la présente Convention.

8.2. La Commune pourra résilier la présente Convention pour tout motif d'intérêt général en respectant un délai de prévenance de deux (2) mois.

Sans préjudice de tout autre motif d'intérêt général, ce motif est constitué, notamment, par :

- la survenance d'une demande de logement émanant d'une personne placée dans une situation sociale urgente ;

- les troubles à l'ordre public causés à l'occasion de l'occupation du logement loué ou à proximité immédiate du logement loué, et relevés à plus de (2) deux reprises par un officier assermenté.

8.3. En cas d'inexécution de la Convention par le preneur, notamment, lorsque le logement n'est pas mis à disposition d'un salarié du preneur, la Commune pourra mettre en demeure le preneur de se conformer aux termes contractuels des présentes.

Si dans un délai de quinze (15) jours le preneur n'a pas exécuté ses obligations, le bail sera résilié, de plein droit, pour faute.

8.4. La Commune pourra procéder à la résiliation anticipée de la Convention de plein droit en cas de défaut de paiement du loyer prévu à l'article 3 de la présente Convention.

En cas de résiliation de la présente Convention en raison du défaut de paiement du loyer prévu à l'article 3 du présent bail, la Commune devra mettre en demeure le preneur de s'acquitter des sommes dues dans un délai franc d'un (1) mois.

À défaut de paiement des sommes dues par le preneur dans le délai prévu à cet effet dans la mise en demeure, le présent bail sera résilié de plein droit.

8.5. La résiliation anticipée donnera lieu à un état des lieux de sortie.

Article 9 : Clauses générales de la mise à disposition

9.1. Règlement de sécurité et de salubrité

Le preneur s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la Commune.

Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allée pompiers).

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection. En cas de nécessité les travaux de désinfection seront à la charge du preneur.

Il laissera pénétrer dans les lieux mis à disposition les représentants de la Commune sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

En contrepartie, la Commune mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Liste des annexes

Annexe 1 : état des lieux d'entrée ;

Annexe 2 : RIB de la commune

Annexe 3 : Attestation de la société qui embauche le salarié hébergé ;

Fait à Parmain, le 01/09/2021

Pour la Commune :



Monsieur Loïc Taillanter
Maire de PARMAIN

Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »

Locataire :



Monsieur SAUMIER Antoine
pour la société SEDEPAC INVEST

