

N° DP 24/61

DECISION DU PRESIDENT

CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX VIDES À USAGE D'HABITATION RELATIF AU 1 PLACE VINCENT RASPAIL - COMMUNE DE TOULON

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la décision n° DP 11/78 relative à la convention de mise à disposition avec Monsieur et Madame TRABELSI,

VU le projet de contrat de location de locaux vides à usage d'habitation ci-annexé,

CONSIDERANT que Monsieur et Madame TRABELSI occupent actuellement un appartement de type 4 d'une surface de 80 m² situé au 1^{er} étage d'un immeuble à TOULON (83000) 1, Place Vincent Raspail,

CONSIDERANT que cette occupation a été consentie à titre provisoire par suite de l'acquisition par la Métropole TPM de leur ancien logement,

CONSIDERANT que la Métropole TPM souhaite pérenniser leur titre d'occupation par un contrat de location,

CONSIDERANT que le contrat de location sera consenti pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2024 moyennant le paiement d'un loyer d'un montant de quatre-cent-dix-huit euros et soixante-douze centimes d'euros (418,72 €) mensuels hors charges et vingt euros (20 €) de provisions sur charges, pour l'occupation de l'appartement de type 4 d'une surface de 80 m² situé au 1^{er} étage d'un immeuble à TOULON (83000) 1, Place Vincent Raspail pour M. et Mme TRABELSI,

D E C I D E

ARTICLE 1

DE SIGNER le contrat de location de l'appartement de type 4 d'une surface de 80 m² situé au 1^{er} étage d'un immeuble à TOULON (83000) 1, Place Vincent Raspail, délivré à M. et Mme TRABELSI pour une durée de trois ans (3 ans) à compter du 1^{er} janvier 2024 moyennant le paiement d'un loyer d'un montant de quatre-cent-dix-huit euros et soixante-douze centimes d'euros (418,72 €) mensuels hors charges et vingt euros (20 €) de provisions sur charges.

ARTICLE 2

DE DIRE que les loyers seront perçus sur le budget principal OP 5130 – Article 752 – Chapitre 75 et les charges seront perçues sur le budget principal OP 5130 – Article 70878 – Chapitre 70.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **02 FEV. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



000 057 10

**CONTRAT DE LOCATION DE
LOCAUX VIDES À USAGE D'HABITATION
CONSENTI À M. ET MME TRABELSI**

Entre les soussignés :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, dont le siège social est à TOULON, 83041 Toulon Cedex 9, 107, boulevard Henri Fabre, CS 30536, représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en vertu de la décision Président n°

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'une part

ET

Monsieur TRABELSI Habib, né le 13/01/1952 à BIZERTE (TUNISIE) et Madame TRABELSI Zohra, née le 31/05/1958 à BIZERTE (TUNISIE), demeurant à TOULON (83000) 1, Place Vincent Raspail.

Ci-après dénommés « le Locataire »,

D'autre part

Préambule

Aux termes d'une convention d'occupation précaire en date du 20 septembre 2011, prise en vertu d'une Décision Président n° , Monsieur Habib TRABELSI et Madame Zohra TRABELSI occupent un local à usage d'habitation sis à TOULON (83000) 1, Place Raspail. Cette occupation avait été consentie à titre provisoire par suite de l'acquisition par la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) de leur ancien logement, et dans l'attente de leur relogement. Cependant, la Métropole n'ayant pas été en mesure à ce jour de proposer un logement équivalent aux époux TRABELSI, il est apparu indispensable de pérenniser leur titre d'occupation par un bail.

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- Au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;

Article 1 – Objet du contrat

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

Consistance du logement :

- Localisation : Sur la parcelle cadastrée : section CL n°318. Appartement de type 4 situé au 1^{er} étage de l'immeuble en état correct d'entretien, à TOULON (83000) 1, Place Vincent Raspail
- Type d'habitat : immeuble collectif
- Régime juridique de l'immeuble : copropriété
- Période de construction : avant 1949 (1920), entièrement réhabilité en 2011
- Surface habitable : 80 m²
- Nombre de pièces principales : 4
- Description : entrée-séjour, cuisine, dégagement avec placard, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, WC.
- Modalité de production de chauffage : individuel électrique
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle électrique (ballon 150 litres)

Destination des locaux :

Usage d'habitation

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Deux-mille-deux-cent-cinquante-cinq / dix-millièmes (2255 / 10000^{èmes}) du sol et des parties communes générales.

Article 3 – Date de prise d'effet et durée du contrat

Le présent contrat est consenti pour une durée de trois ans (3 ans) à compter du 1^{er} janvier 2024. En l'absence de congé ou de renouvellement du contrat donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de trois ans (3 ans) et dans les mêmes conditions.

Article 4 – Conditions financières

Loyer, révision

- Fixation du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de quatre-cent-dix-huit euros et soixante-douze centimes d'euros (418,72 €) mensuels hors charges

- Modalités de révision :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Date ou trimestre de référence de l'IRL : L'indice de référence est l'indice du 1^{er} trimestre 2023 dont la valeur s'établit à 138,61.

Provisions sur charges

Le montant des provisions sur charges est de vingt euros (20 €) mensuels, dont les modalités de paiement sont à échoir avant le 10 de chaque mois et ayant pour bénéficiaire la Métropole de Toulon Provence Méditerranée (TPM).

Modalités de paiement

- Périodicité du paiement : mensuelle
- Paiement : à échoir
- Période de paiement : avant le 10 de chaque mois
- Bénéficiaire : Métropole de Toulon Provence Méditerranée (TPM).

Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est de deux-cent-soixante-seize euros et quarante-huit centimes d'euros (276,48 €) et a été versé en date 1^{er} juillet 2011.

Il est conservé par le propriétaire et sera reversé au locataire après restitution des clés sous un délai d'un mois (1 mois) si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ou sous deux mois (2 mois) si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Ce dépôt ne pourra en aucun cas être affecté par le locataire au paiement du loyer ou des provisions sur charges.

Article 5 – État des lieux

Un état des lieux contradictoire, a été établi lors de la remise des clés au locataire à l'occasion de la prise d'effet du contrat signé le 20 septembre 2011. Un état des lieux de sortie devra être établi lors de la sortie du locataire et de la restitution des clés. Il devra également établir que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées ci-dessous.

Article 6 – Congé, préavis, résiliation

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en mains propres contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en mains propres.

Le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis de trois mois (3 mois). Toutefois, le délai de préavis est d'un mois (1 mois) :

- si le logement est situé en zone tendue
- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi

- pour le locataire, dont l'état de santé constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile
- pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé
- pour le locataire qui s'est vu attribué un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai de préavis mentionné ci-dessus devra préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois (3 mois). Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois (6 mois) avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit :

- pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille
- pour le vendre
- pour un motif sérieux et légitime, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq (5) premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux (2) premiers mois du délai de préavis. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Article 7 – Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé :

- de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ;
- 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 (y compris un détecteur de fumée normalisé) ;
- de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- d'entretenir les locaux en 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 des locaux loués ;
- 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. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

Article 8 – Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;

- d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donné par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur ;
- 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 prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit au logement ;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, d'entretenir le détecteur de fumée ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 : les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ce travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ, des lieux leur remise en l'état ou conserver 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 ou la sécurité du local ;
- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ;
- de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord express.

Article 9 – Clause résolutoire

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois (2 mois) après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois (1 mois) pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois (2 mois) avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice.

Article 10 – Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y a solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées « le locataire » ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre

toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en son siège et le locataire dans les lieux loués.

Article 11 – Attribution de compétences

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent contrat, seul le Tribunal Judiciaire de Toulon est déclaré compétent.

Article 12 – Informatique et libertés

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées à la Métropole par la présente convention.

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à la Métropole, aux coordonnées précitées.

Article 13 – Documents et signatures

Le Préambule et les annexes qui figurent ci-dessous font parties intégrantes du présent bail et ont valeur contractuelle :

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- État des risques et pollutions (ERP)
- État des lieux d'entrée
- Notice d'information
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives
- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Fait à Toulon, le

En deux exemplaires originaux,

Le(s) locataire(s)

M. TRABELSI Habib

Mme TRABELSI Zohra

**Le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée**

Jean-Pierre GIRAN