

COMMUNE D'ORSAY

DECISION N°23-202

Objet : Renouvellement de la convention de mise à disposition d'un logement au profit de Monsieur Guillaume COUTEAU

Le maire de la commune d'Orsay,

Vu l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2021-01b du 19 janvier 2021 portant délégation de pouvoirs au maire,

Considérant l'arrivée à échéance de la précédente convention de mise à disposition,

Décide :

Article 1 – Un appartement situé 74, route de Montlhéry Bâtiment A– 91400 Orsay, de type F3 d'une superficie de 55 m², doté d'une cave est mis à disposition de Monsieur Guillaume COUTEAU, à titre onéreux.

Article 2 - La convention est établie pour une durée de trois ans renouvelable deux fois, à compter du 1^{ER} Décembre 2023.

Article 3 - La mise à disposition est consentie à titre précaire et révocable, moyennant un loyer mensuel calculé en application du taux à 6,20 € (six euros vingt centimes) par m² et par mois, réactualisé sur la base de l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL), au 1^{er} janvier de chaque année. Le loyer applicable au preneur pour l'année 2023 sera donc d'un montant de 341 € (trois cent soixante-quarante et un euros). En outre, Monsieur Guillaume COUTEAU supporte toutes les charges et taxes locatives.

Article 4 - Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification.

Fait à Orsay, le 30 NOV 2023

Par délégation du conseil municipal

David ROS
Sénateur-Maire d'Orsay
Conseiller départemental de l'Essonne

Certifié exécutoire, compte tenu
de la notification le :

30 NOV 2023



Convention de mise à disposition d'un logement appartenant à la commune d'Orsay au profit de Monsieur Guillaume COUTEAU

Entre les soussignés :

La commune d'Orsay représentée par son maire, David ROS, conformément à la délibération du conseil municipal n°2021-01b du 19 janvier 2021, portant délégation de pouvoirs au maire,

Désignée ci-après sous l'appellation « La commune »

D'une part,

Et

Monsieur Guillaume COUTEAU, agent municipal à Orsay,

Désignée ci-après sous l'appellation « Le preneur »

D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation et disposition

La commune met à la disposition du preneur aux conditions ci-dessous explicitées, un appartement situé 74, route de Montlhéry Bâtiment A- 91400 Orsay, de type F3 d'une superficie de 55 m², doté d'une cave.

La présente convention est consentie à compter du 1^{er} décembre 2023 et acceptée pour une durée de trois ans renouvelable deux fois.

Cette autorisation de mise à disposition de logement est consentie à titre précaire et révocable.

Article 2 – Exclusivité de la destination et de l'occupation des lieux

Toute mise à disposition ou cession de droits, à titre onéreux ou gratuit, au profit d'un tiers est interdite, sous peine de retrait de l'autorisation d'occupation du logement.

La présente convention n'est pas cessible.

Article 3 – Etat de livraison, transformations et améliorations

3.1 – Installation

Pour l'avoir visité en vue des présentes, le preneur déclare trouver le logement compatible à sa destination et ne peut exiger de la commune aucun aménagement, aucune réparation, aucun travaux de finition ou de remise en état de quelque nature qu'ils soient, sauf s'ils incombent à la commune.

La commune confie le logement en bon état.

3.2 – Restitution des lieux

Le preneur répondra des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute et à l'exception de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. A défaut, il devra réparer ou verser une indemnité de réparation équivalente au montant des dégâts.

Il devra faire son affaire personnelle du rebouchage des trous qu'il aurait pu faire dans les cloisons pour fixer ses meubles et peindre en blanc tous les murs qui sont de couleurs foncées.

Le preneur ne pourra faire, dans les locaux, aucun changement sur les équipements, sans l'autorisation expresse et par écrit de la commune, qui se réserve le droit de conserver en fin de jouissance et sans indemnité les améliorations que le preneur aurait apportées ou d'exiger la remise du logement dans son état initial à ses frais.

Par ailleurs, en application de la délibération n°2008-176 du Conseil municipal du 17 décembre 2008 :

« Les heures de ménage effectuées si nécessaire lors de la sortie définitive d'un logement seront remboursées à la commune par le locataire défaillant. La nécessité des interventions de nettoyage sera constatée lors de la visite contradictoire de sortie effectuée en présence du locataire et d'un ou des agent(s) municipaux ».

Un état des lieux contradictoire sera établi à l'entrée et à la sortie du logement.

Article 4 – Entretien

Le preneur fera son affaire personnelle de l'entretien, courant, réparations locatives* et de la conservation du logement en bon état permanent, à l'exclusion de celles incombant normalement à la commune, de telle façon que la responsabilité de la commune ne puisse être engagée. Pour toute demande d'intervention autre que locative, le preneur doit s'adresser par écrit, au Maire.

*voici une liste non exhaustive des réparations locatives (à la charge du locataire) :

Ouvertures

- Vitrages : remplacement des vitres détériorées ; réfection du mastic.
- Portes, fenêtres, etc. : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations. Remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, espagnolettes, etc.
- Boutons et poignées de porte : menues réparations.
- Serrures et verrous de sûreté : graissage ; remplacement de petites pièces et des clés égarées ou détériorées.

Parties intérieures

- Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
 - ° Peintures et tapisseries : réfection, à l'exclusion de la réparation des dommages causés par l'humidité (sauf si cette dernière résulte d'une insuffisance d'aération imputable au locataire), ainsi que la vétusté.
 - ° Matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, plastique, etc.) : remise en place ou remplacement de quelques éléments du revêtement.
 - ° Trous : rebouchage avant le départ des lieux.
- **Sols :**
 - ° Moquettes et autres revêtements de sol : entretien courant (remise en état, pose de raccords en cas de taches, de trous, etc. ; remplacement si l'importance des détériorations imputables au locataire l'exige).
- **Menuiseries :**
 - ° Plinthes, baguettes et moulures : menues réparations (fixation de raccords, remplacement de pointes).

° Placards : remplacement des tablettes et des tasseaux. Réparation du dispositif de fermeture.

- **Electricité :**

° Interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles, etc. : remplacement.

° Baguettes protectrices : réparation.

° Ampoules, tubes lumineux, etc. : remplacement.

° Appareils électroménagers (réfrigérateurs, machines à laver...) : entretien courant. Menues réparations et remplacement assimilables.

° Antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision : entretien courant.

- **Plomberie :**

° Canalisations d'eau : dégorgement. Menues réparations (remplacement de joints, de colliers, etc.). Remise en état des canalisations détériorées par le gel, en cas de négligence du locataire, ou à la suite de l'utilisation de produits corrosifs.

° Robinetterie : entretien courant. Remplacement de petites pièces (joints, écrous, clapets, brise-jet, etc.).

° Eviers et appareils sanitaires : entretien courant, nettoyage des dépôts de calcaire. Menues réparations (systèmes de vidange, bondes, poignées, chaînes et joints de chasse d'eau...). Remplacement des tuyaux flexibles de douche.

- **Chauffage :**

° Installation individuelle : menues réparations et remplacements assimilables.

° Radiateurs : remplacement des joints, robinets et purgeurs.

La commune veille constamment à la conformité du logement aux normes d'hygiène et de sécurité, et assure à l'occupant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doit répondre le logement mis à disposition.

Le preneur laissera pénétrer dans le logement les représentants des services de la commune sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité, l'entretien et la salubrité, ou tout autre motif d'intérêt général.

Il est enfin précisé que l'entretien des parties communes de l'immeuble est à la charge de chacun des occupants.

Article 5 – Réparation et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, sans gênes qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander une indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée. La commune s'engage cependant à les exécuter avec diligence ou en concertation avec le preneur, sauf cas d'urgence. Si les travaux et réparations rendent inhabitable le logement, le preneur pourra résilier la convention.

Le preneur devra aviser immédiatement la commune de toute réparation à la charge de cette dernière dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Article 6 – Assurances et responsabilité

6.1 – Assurance du preneur

Le preneur s'engage à souscrire une assurance tous risques locatifs due à raison de l'occupation du logement, d'en payer les primes et de justifier du tout à la première demande de la commune. Il devra présenter une attestation d'assurance au moment de la signature des présentes.

Tous les frais découlant de ces contrats seront assumés par le preneur.

6.2 – Assurance du propriétaire

Pour sa part, la commune certifie bénéficier des contrats dommages aux biens propres au propriétaire.

6.3 – Obligations en cas de sinistre

Le preneur s'engage à porter à la connaissance de la commune tout fait ou sinistre s'étant produit sur les lieux quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier à la propriété communale et/ou aux droits de la commune.

6.4 – Responsabilité

Le preneur fera son affaire personnelle du vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel commis par un tiers et se pourvoira directement contre les auteurs des troubles sans que la commune puisse être inquiétée.

Article 7 – Dépôt de garantie

S'agissant d'un renouvellement de contrat, le dépôt de garantie sera celui du précédent contrat.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au preneur sortant, dans les deux mois qui suivent son départ effectif, déduction faite des sommes qui pourraient être dues à la commune, du fait notamment des interventions de ménage et/ou des réparations engagées en lieu et place du preneur défaillant (trous dans les murs non rebouchés, douilles électriques manquantes, ménage non fait, etc.). La nécessité de ces interventions (nettoyage, réparations...) sera constatée lors de la visite contradictoire de sortie effectuée en présence du locataire et d'un ou des agent(s) municipaux.

Article 8 – Prix

La présente convention est consentie et acceptée conformément aux délibérations n°2004-63 du conseil municipal du 2 juillet 2004 et n°2006-75 du conseil municipal du 22 mai 2006, moyennant le versement d'un loyer mensuel calculé en application d'un taux par m² et par mois. Pour l'année 2023, le taux au m² est fixé à 6,20 € (six euros vingt centimes). Le loyer applicable au preneur pour l'année 2023 sera donc d'un montant de 341 € (trois cent soixante-quarante et un euros). Ce taux est réactualisé sur la base de l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL), au 1^{er} janvier de chaque année.

Si le preneur venait à quitter son logement en cours du mois, le montant du loyer serait calculé au prorata du nombre de jours d'occupation.

Comme convenu entre les parties, le loyer est payable par prélèvement automatique à terme échu, après présentation de l'avis d'échéance correspondant. Le preneur devra communiquer son relevé d'identité bancaire au moment de la signature des présentes.

En outre, le preneur supporte toutes les charges et taxes locatives.

Enfin, il est expressément convenu entre les parties qu'à défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou du dépôt de garantie, le présent contrat de mise à disposition sera résilié de plein droit, sans aucune formalité judiciaire.

Article 9 – Modification, résiliation et clause résolutoire

9.1 – Conditions de modification

Les parties ne pourront modifier le contrat que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet.

9.2 – Conditions de résiliation

9.2.1 – Le présent contrat peut être résilié par le preneur à tout moment, moyennant un préavis d'un mois.

9.2.2 – Le logement est mis à disposition d'un agent communal travaillant sur le territoire de la commune d'Orsay. Si le preneur venait à quitter le personnel communal (à son initiative ou en fin de contrat non renouvelé) le logement devrait être libéré moyennant un préavis de trois mois. Dans tous les cas d'exercice par la commune de sa faculté de résiliation, le preneur ne peut prétendre à aucune indemnité pour rupture abusive du contrat.

9.3 – Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention (non-paiement du loyer ou non souscription d'une assurance des risques locatifs notamment) ou d'atteinte à l'ordre public défini par le Code civil ou le pouvoir réglementaire, et un mois après un simple commandement d'exécuter ou de payer par lettre recommandée avec accusé de réception resté sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité. Le preneur aura alors deux mois pour quitter les lieux.

Aucune des deux parties ne sera tenue pour responsable vis-à-vis de l'autre de la non-exécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation du présent contrat qui serait dû au fait de l'autre partie ou à la survenance d'un cas de force majeure habituellement reconnu par la jurisprudence et les tribunaux français.

Article 10 – Règlement intérieur

Par la signature de la présente convention, le preneur s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur ci-annexé et à les faire respecter par les personnes vivant dans son logement.

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles permettant à chaque habitant de bénéficier d'un environnement paisible des lieux, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

Article 11 – Attribution de juridiction

En cas de litige, les parties conviennent de régler leur différend à l'amiable.

A défaut d'entente, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Versailles – 56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles.

Fait en deux exemplaires originaux à Orsay, le

30 NOV 2023

Guillaume COUTEAU
Le preneur

David ROS
Sénateur-Maire d'Orsay
Conseiller départemental de l'Essonne



Annexes : Etat des lieux – Règlement intérieur – RIB du preneur – Autorisation de prélèvement SEPA – Déclaration de composition familiale

