

CONTRAT ADMINISTRATIF

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La commune de CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN, représentée par Monsieur René VILLARD, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 07 mars 2024 DM-20240307N.....,

Dénommé "La Commune",

ET

M. Angel PRIETO-GONZALEZ – Appartement N° 108 – Ecole "Paul Lapie Maternelle" – Avenue des Ecoles - 04600 CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN,

Dénommé "L'Occupant" à titre précaire.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

"La Commune" loue à titre précaire et révocable les locaux ci-après désignés à "L'occupant" à titre précaire qui les accepte aux conditions suivantes :

PRÉAMBULE

La Commune a engagé depuis de plusieurs années une réflexion sur la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire sur son territoire. Après de nombreux mois de recherche d'un médecin généraliste pour ce projet, le Docteur Angel PRIETO-GONZALEZ a informé de sa décision de s'inscrire dans ce projet important de Maison de Santé.

La Commune dispose d'un logement vacant destiné initialement aux instituteurs dans l'enceinte de l'Ecole "Paul Lapie Maternelle" Domaine Public Communal destiné à l'enseignement. La présente location à un tiers occupant, non instituteur, est régie par le présent contrat.

Cette location est rendue nécessaire par "La Commune" pour des raisons économiques ainsi que par la volonté d'une bonne gestion de son patrimoine et de la réduction notable de la présence de médecins généralistes depuis plusieurs années.

Les parties déclarent avoir la volonté de sortir du cadre du droit privé régissant les baux d'habitation, notamment en ce qui concerne les clauses de résiliation unilatérale permises à "La Commune".

ARTICLE I. – OBJET DU CONTRAT

1/ DÉSIGNATION DES LOCAUX.

Logement affecté au Service Public de l'Enseignement à l'Ecole "Paul Lapie Maternelle" – Parcelle AR 50 (Annexe 1) -

Les locaux loués situés au 2^{ème} étage - Appartement N°108 - Ecole "Paul Lapie" – Impasse Gay-Lussac - 04600 CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.

Descriptif : T4 – d'environ 96,25m² comprenant un séjour avec balcon, une cuisine équipée voir descriptif en annexe, trois chambres, une salle d'eau, un WC , un balcon et placards auxquels s'ajoute une cave (Annexe 2) –

Les équipements de la cuisine sont les suivants : une plaque de cuisson vitro céramique, un four, une hotte aspirante, un réfrigérateur, un évier, meubles et plan de travail sur 2 pan(s) de murs - voir photos jointes (Annexe 3) –

Rappel : "L'occupant" à titre précaire devra veiller à maintenir en bon état le mobilier de cuisine, de la salle d'eau ainsi que l'électroménager installés à l'entrée dans les lieux. Il devra veiller à les remplacer par des équipements de qualité similaire ou supérieure s'ils devaient être endommagés ou ne plus fonctionner du fait de "L'occupant".

"L'occupant" à titre précaire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée.

2/ EXTENSION ULTERIEURE DE L'OBJET DU CONTRAT.

De convention expresse entre les parties, si tout autre bien venait à être loué, ultérieurement, à titre d'accessoire au logement, par "La Commune" à "L'occupant" à titre précaire, cette nouvelle location ne serait pas considérée comme une location autonome, mais comme l'extension de l'objet du présent contrat et soumise, de ce fait, à toutes les conditions de ce contrat, notamment quant à la date d'expiration de sa durée initiale, à sa résiliation et à son renouvellement.

3/ DESTINATION.

La chose louée-occupée est destinée exclusivement à l'habitation principale de "L'occupant" à titre précaire. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

ARTICLE II. – DURÉE /RÉSILIATION

Le présent contrat prendra effet le **1^{er} Avril 2024** pour s'achever **30 Juin 2025**, soit pour une période de **14 mois**.

1/ RENOUELEMENT.

A l'expiration de cette durée, en l'absence de congé donné par "la Commune", "l'occupant" à titre précaire bénéficiera d'un renouvellement à titre précaire pour une durée **d'un AN à compter du 1^{er} juillet 2025**.

Dans la mesure où le renouvellement par "La Commune" ne serait pas accordé pour cause, par exemple, d'affectation à un instituteur pouvant y prétendre et exerçant sa fonction sur "La Commune", "L'occupant" à titre précaire sera tenu d'évacuer le logement, après congé donné dans la forme ci-après, par "La Commune".

A l'expiration de la durée ci-dessus fixée et à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-après par "L'occupant" à titre précaire le contrat se renouvellera de la manière suivante et il en sera de même à l'expiration de chaque période de renouvellement, de quelque manière que le renouvellement précédent ait eu lieu.

Renouvellement tacite. A défaut de congé, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale **d'UN AN**.

2./ RÉSILIATION ANTICIPÉE.

♦ "L'occupant" à titre précaire aura la faculté de résilier le contrat avant son terme.

S'il use de cette faculté, il sera tenu de notifier sa décision à "La Commune" selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

♦ "La Commune" aura la faculté de résilier à tout moment le contrat avant son terme et de plein droit dans l'hypothèse de l'attribution par "La Commune" du logement à un instituteur pouvant y prétendre. Cette résiliation s'effectuera dans les conditions de formes prévues au II 3) du présent contrat.

3./ CONGÉ – CONDITIONS.

Forme de congé : tout congé devra être notifié, par lettre recommandée avec Accusé de Réception.

- Le congé donné par "L'occupant" à titre précaire devra être notifié à "La Commune" au moins **trois mois à l'avance**.

Toutefois, "L'occupant" à titre précaire, s'il vient à être muté ou à perdre son emploi, pourra donner congé à "La Commune" en observant un préavis d'un mois seulement.

- **Le congé donné par "la Commune" devra être notifié à "L'occupant" à titre précaire trois mois à l'avance.**

Chaque délai ci-dessus fixé constitue le "délai de préavis" au sens du présent contrat, lequel délai ne commencera à courir que le premier jour du mois suivant de la notification du congé.

"L'occupant" à titre précaire ne devra justifier son congé que s'il use du préavis d'un mois ci-dessus prévu.

En cas de congé, "L'occupant" à titre précaire sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un instituteur pouvant y prétendre ou un autre occupant à titre précaire désigné par "La Commune".

A l'expiration du délai de préavis, "L'occupant" à titre précaire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

ARTICLE III. – CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne.

Rappel : "L'occupant" à titre précaire devra veiller à maintenir en bon état le mobilier de la cuisine, de la salle d'eau ainsi que les convecteurs et les différents appareils d'électroménager présents à l'entrée dans les lieux. Il devra veiller à les remplacer par des équipements de qualité similaire ou supérieure s'ils devaient être endommagés ou ne plus fonctionner du fait de "L'occupant".

Il devra veiller à ne pas entreposer d'objets sur le palier ou la montée d'escaliers, ni sur le balcon surplombant la cour de l'Ecole "Paul Lapie Maternelle", ni y faire sécher le linge.

Est joint en annexe le document « **CONSIGNES NON EXHAUSTIVES COMPLEMENTAIRES au CONTRAT ADMINISTRATIF** » (**Annexe 3-bis**).

1./ OCCUPATION – JOUISSANCE.

. **Visites./**

"La Commune" pourra visiter la chose louée-occupée ou la faire visiter par toute personne mandatée par elle, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an et toutes les fois que cela sera nécessaire.

. **Cession - Sous-location.**

"L'occupant" à titre précaire devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge, en conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent contrat, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée-occupée.

Le présent contrat est conclu intuitu personae.

. **Responsabilité - Assurance.**

"L'occupant" à titre précaire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir 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 faute de "La Commune" ou le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il devra pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoire et suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra justifier de cette assurance à "La Commune", chaque année, à la première demande de celle-ci. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il sera seul responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

Il ne pourra inquiéter "La Commune" à raison des troubles ou des dommages subis, du fait des autres occupants de l'immeuble ou de tout autre personne ; il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

2./ RÉPARATIONS ENTRETIEN.

"L'occupant" à titre précaire./

"L'occupant" à titre précaire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée-occupée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives prévues par le **décret n°87.712 du 26/08/87 mis à jour (Annexe 4)**, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

"La Commune" ./

De son côté, "La Commune" sera tenue d'entretenir la chose louée-occupée 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 de la chose louée. A cette fin, "L'occupant" à titre précaire s'engage à la prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge de "La Commune".

Troubles de jouissance./

"L'occupant" à titre précaire devra souffrir sans indemnité la réalisation par "La Commune" des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties « privatives » de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée-occupée. Mais, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée-occupée dont "L'occupant" à titre précaire aura été privé.

3./ AMÉNAGEMENTS – TRANSFORMATIONS.

Aménagements.

"L'occupant" à titre précaire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée-occupée.

Transformations.

Toute transformation nécessitera l'accord écrit préalable de "La Commune".

A défaut de cet accord, "La Commune" pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ de "L'occupant" à titre précaire ou conserver les transformations effectuées, sans que "L'occupant" à titre précaire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

"La Commune" pourra également exiger, aux frais de "L'occupant" à titre précaire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

4./ ÉTAT DES LIEUX.

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 2024.

La remise des clés devant avoir lieu en même temps que la signature des présentes.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chaque partie (**Annexe 5**).

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement en fin du contrat, lors de la restitution des clés.

5./ SOLIDARITÉ – INDIVISIBILITÉ.

En cas de décès de "L'occupant" à titre précaire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers-redevance et accessoires.

ARTICLE IV. – LOYER-REDEVANCE – CHARGES – DÉPOT DE GARANTIE.

1./ LOYER-REDEVANCE.

Montant initial./

La présente location-occupation est conclue moyennant un **loyer-redevance mensuel de 500,00 euros (Cinq cent Euros)**, dit loyer-redevance de référence, sans les charges au 1^{er} Janvier 2024.

« **L'occupant** » à titre précaire bénéficie pour la période du 1^{er} juin 2024 au 30 juin 2025, d'un loyer-redevance (hors charges) à **titre gratuit**.

À compter du 1^{er} Juillet 2025, le montant du loyer-redevance sera rétabli à sa valeur initiale convenue au 1^{er} Janvier 2025 comme indiqué ci-après.

Le premier paiement du loyer-redevance interviendra le 31 Juillet 2025.

Le loyer-redevance est payable à terme échu auprès du Service Gestion Comptable à DIGNE-LES-BAINS.

Toutefois, afin de satisfaire aux obligations et démarches auprès du Conseil National de l'Ordre des Médecins de « **L'occupant** », ce dernier bénéficie au cours du mois d'avril 2024 d'une mise à disposition gratuite d'une durée de 15 jours.

Le loyer-redevance ci-dessus a été librement fixé entre les parties.

Révision.

La révision du loyer-redevance s'effectuera au 1^{er} Janvier **de chaque année**, à compter du 1^{er} janvier 2025, et toutes les années suivantes, en appliquant à la redevance de l'année précédente, le rapport existant entre l'Indice de Révision des Loyers (I.R.L.) connu à l'entrée dans les lieux, soit celui du 2^{ème} trimestre de 2022 (135,84) et l'Indice de Révision des Loyers (I.R.L.) du même trimestre de l'année précédant la révision.

La première révision interviendra le 1er Janvier 2025.

2./ CHARGES.

Charges locatives – "L'occupant" à titre précaire prendra à sa charge les dépenses de chauffage, d'électricité, de téléphone et connexion internet, d'eau afférentes au logement loué-occupé, ainsi que des divers contrats d'entretien des installations internes à la chose louée-occupée et d'entretien de l'immeuble.

"L'Occupant" à titre précaire paiera en sus du loyer-redevance une provision mensuelle sur charges pour le remboursement annuel de la Taxe d'enlèvement des Ordures ménagères de **25,00 euros (vingt-cinq euros)**.

En plus du loyer-redevance, "l'Occupant" à titre précaire acquittera sa part dans les charges récupérables de l'immeuble (**la liste de ces charges est fixée par Décret en Conseil d'Etat N°87-713 du 26/08/1987 mis à jour (Annexe 6)**).

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer-redevance principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

- a/ des services rendus liés à l'usage des différentes éléments de la chose louée-occupée ;
- b/ des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée-occupée ;
- c/. Contribution annuelle représentative du droit de bail – NEANT.

Rappel : " L'occupant" à titre précaire " procédera annuellement au remboursement de la Taxe d'Enlèvement des ordures Ménagères après déduction des provisions versées.

3./ DÉPOT DE GARANTIE.

Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer-redevance au 1^{er} janvier 2024 d'un montant de **500,00 euros (Cinq cents Euros)** dont le versement sera sollicité par "La Commune" le **1^{er} Juin 2025**.

V. – TRAVAUX D'AMÉLIORATION EXECUTÉS PAR LA COMMUNE.

Dans l'hypothèse où "La Commune" ferait exécuter des travaux d'amélioration de la chose louée-occupée, ceux-ci pourront entraîner une majoration du loyer-redevance consécutive à la réalisation de ces travaux.

ARTICLE VI. – RÉSILIATION DE PLEIN DROIT.

L'occupation de la chose louée-occupée est précaire et révocable.

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par "L'occupant" à titre précaire au titre du loyer-redevance ou du remboursement de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble à "La Commune" .

Cette résiliation pourra également se produire, en cas d'autres manquements graves de "L'occupant" à titre précaire à ses obligations contractuelles (Défaut de paiement d'assurance, troubles de jouissance, etc...).

Elle aura lieu de plein droit dans l'hypothèse de l'attribution par "La Commune" du logement à un instituteur pouvant y prétendre, dans les conditions de forme prévues à l'Article II 3) du présent contrat.

ARTICLE VII. – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

A/ Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)

Un Diagnostic de Performance Energétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des Articles L.134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, par AEDI – 5 Rue Frédéric MISTRAL– 04200 SISTERON, le 2024, et est demeuré ci-joint et annexé (Annexe 7).

Il est précisé que "La Commune" a engagé au cours de la période estivale 2022 un important programme de travaux de rénovation énergétique de l'immeuble consistant notamment en la mise en œuvre d'une isolation extérieure des façades existantes.

"L'occupant à titre précaire" ne peut se prévaloir à l'encontre de "La Commune" des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

B/ Amiante

"L'occupant à titre précaire" reconnaît que "La Commune" l'a pleinement informé des dispositions du Code de la Santé Publique imposant à "La Commune" (propriétaire des locaux) tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante établi par AEDI – 5 Rue Frédéric MISTRAL– 04200 SISTERON, le 2024, (Annexe 8) contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

C/ Saturnisme

Les locaux loués étant destinés à l'habitation, le Constat de Risques d'Exposition au Plomb (CREP) établi en application de l'Article L.1334-5 du Code de la Santé Publique est obligatoire pour les immeubles construits avant le 1^{er} Janvier 1949.

La construction du Groupe Scolaire "Paul Lapie" et de ses logements date de 1955, le CREP n'est pas obligatoire.

Un constat des risques d'exposition au plomb a été établi par AEDI – 5 Rue Frédéric MISTRAL– 04200 SISTERON, le 2024, et est demeuré ci-joint et annexé (Annexe 9).

D/ Etat des installations intérieures d'électricité :

Un Diagnostic de l'état des installations intérieures d'électricité a été établi, conformément aux dispositions des Articles L.134-7 et du Code de la Construction et de l'Habitation, par AEDI – 5 Rue Frédéric MISTRAL– 04200 SISTERON, le 2024, et est demeuré ci-joint et annexé (Annexe 10).

ARTICLE VIII. – ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.

L'annexe 11 (a/b/c/) au présent contrat fait état, conformément à l'article L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, des risques naturels, miniers et technologiques établi sur la base de l'Arrêté Préfectoral N°2018-274-005 en date du 01 octobre 2018, dont "L'occupant à titre précaire", a parfaitement connaissance.

Pour permettre la localisation de la partie de l'immeuble louée au regard des risques pris en compte, il a été joint à cet état des risques un extrait des cartes d'aléas (planche 5) au 1/5000^e /"hydrauliques et mouvements de terrain et "retrait/gonflement des argiles" (sécheresse) du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de la Commune de CHATEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.

ARTICLE IX. – DOMICILE.

Pour l'exécution du présent contrat et ses suites, les cocontractants font élection de domicile.

- La Commune, à l'Hôtel de Ville- 1 Rue Victorin Maurel - 04160 CHATEAU-ARNOUX -SAINT-AUBAN,
- "L'occupant à titre précaire", dans la chose louée-occupée.

ARTICLE X.

Tous les litiges survenant à propos de l'interprétation et de l'exécution de ce contrat seront soumis au Tribunal Administratif de MARSEILLE.

Fait en deux exemplaires de 3 feuillets et 11 annexes paraphés dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

CHÂTEAU-ARNOUX–SAINT-AUBAN, le 2024.

"La Commune" (*)
Le Maire, René VILLARD

"L'occupant à titre précaire" (*)
Docteur Angel PRIETO-GONZALEZ

(*) Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

- LISTE DES PIÈCES ANNEXES

- Annexe 1/ Extrait plan cadastral
- Annexe 2/ Plan du logement
- Annexe 3/ a)b)c)d)et e) Notices des divers équipements et Photos après travaux et descriptif succinct matériel
- Annexe 3/bis Consignes non exhaustives complémentaires, au contrat Administratif, et signées du2024
- Annexe 4/ Décret n°87.712 du 26 Août 1987 mis à jour
- Annexe 5/ Etat des lieux en date du 2024
- Annexe 6 / Décret n°87.713 du 26 Août 1987 mis à jour
- Annexe 7 / Diagnostic de Performance Energétique du 2024
- Annexe 8/ Dossier Technique Amiante du 2024
- Annexe 9/ constat des Risques d'exposition au plomb du 2024
- Annexe 10/ Etat installation intérieure d'électricité du 2024
- Annexe 11/ a)b)c) ERP (Etat des Risques et Pollutions) du 2024

PROJET