

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**ARRONDISSEMENT DE
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANNEMASSE
LES VOIRONS - AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA - 74100 ANNEMASSE

OBJET :

DECISION DU PRESIDENT

**CONTRAT DE LOCATION
D'UNE MAISON SITUÉE
231 A, ROUTE DES
GRANDS CHAMPS À
MACHILLY**

D_2024_0268

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 octobre 2024 n°CC-2024-0117 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et du président, et notamment le paragraphe P-31 de son annexe ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2017-0005 du 18 janvier 2017, portant modification des statuts d'Annemasse-Agglomération et qui prévoit que l'ECPI est compétent pour agir, au titre de ses compétences obligatoires en matière d'équilibre social de l'habitat, en matière d'opérations en faveur du logement des personnes défavorisées relevant de l'intérêt communautaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2018-0031 du 28 février 2018, portant modification de la définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat, pour intégrer explicitement au chapitre des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées, les opérations destinées aux populations en voie de sédentarisation identifiées sous les appellations suivantes : Annemasse (rue des Jardins), Vétraz-Monthoux (Trois Noyers), Machilly, Etrembières (La Grande Dalle) et Cranves-Sales (Les Peyreuses) ;

Vu la délibération du conseil municipal de Machilly n° 2019-0904 du 14 novembre 2019, acceptant la mise à disposition à Annemasse-Agglomération de parcelles destinées à la réalisation d'un programme d'habitats adaptés pour les gens du voyage en voie de sédentarisation ;

Vu la délibération du Bureau communautaire n°BC-2021-0064 du 7 avril 2021 approuvant les modalités du bail emphytéotique ;

L'opération concernée, située sur la commune de MACHILLY, a été réalisée par ANNEMASSE AGGLO. Ce programme comporte 3 maisons de type 4 destinées à trois ménages, installés depuis plusieurs années sur le parking du Téléphérique à Etrembières. Les ménages concernés ont donné leur accord pour participer à l'opération en qualité de locataires d'Annemasse Agglomération.

Les maisons sont situées au 231, route des Grands Champs - 74140 MACHILLY.

Le logement identifié maison A au 231, route des Grands Champs, de type T4, est mis à disposition d'une famille, par contrat de location prenant effet le **31 octobre 2024** pour une durée de 3 ans renouvelable par période de trois ans selon la réglementation en vigueur s'appliquant aux logements conventionnés.

En application de cette réglementation, le prix des loyers au m² est défini selon les plafonds de ressources des locataires basé sur leur revenu fiscal de référence, il s'agira du dispositif PLAI pour le présent contrat de location.

Pour la maison A, d'une surface de 78.97 m², le loyer mensuel est fixé à **498.93 €** et **25 €** de provision mensuelle pour les charges, soit un total de **523.93 €**

Ceci étant exposé, le Président DÉCIDE :

D'ACCEPTER les termes du contrat de location-logement conventionné, à intervenir avec la famille, à compter du 31 octobre 2024,

DE DIRE que le montant du loyer, charges comprises sera de **523.93 €**,

DE SIGNER lui-même ou son représentant, en cas d'empêchement, tout document se rapportant à ce dossier,

D'IMPUTER les recettes correspondantes au Budget Principal, articles 752, 758 et 165, gestionnaire PATADM, destination OSO581HT.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT CONVENTIONNE

Convention N° 74 N 1 1 23-08 773 6568

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons-Agglomération, dont le siège social est situé 11 avenue Emile Zola – BP 225 - à Annemasse (74105), régulièrement représentée par son Président en exercice, à l'effet des présentes ;

ci-après dénommée le bailleur, " Annemasse Agglo ",

d'une part,

ET

Madame
Et
Monsieur

ci-après dénommé " les locataires ",

d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Annemasse Agglo loue, par le présent contrat, aux locataires qui les acceptent, les locaux ci-après désignés.

Désignation et consistance des locaux loués

Sur la commune de **MACHILLY, 231 A, Route des Grands Champs**, sur les parcelles n° B 3007, B 2999, B 3001, B 2405 et B 2408,

► une maison ossature bois avec un étage (R+1) portant le numéro 231 A, type T4, d'une surface de 78.97 m² comportant :

- Un espace cuisine équipé d'un meuble sous évier,
- un séjour au rdc,
- trois chambres dont 1 au rdc et 2 à l'étage,
- une salle de douche au rdc,
- des sanitaires au rdc
- une buanderie au rdc.

► une terrasse à usage privatif, et à l'extérieur de l'habitation un espace engazonné, plantations, clôture occultant latérale sur chaque parcelle,

► Une zone privative pour véhicules légers,

► une cour commune de manœuvre de véhicules avec interdiction de stationnement,

► l'usage commun d'une aire de collecte de conteneurs à ordures ménagères et un bloc boîte aux lettres,

► une entrée privative par portail manuel 2 vantaux sur zone goudronnée.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également qu'Annemasse Agglo lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Article 1 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux a été établi le 16 mai 2024 par huissier de justice, la SCP Malgrand-Depery à ANNEMASSE et annexé au présent contrat. Cet état des lieux sera considéré comme validé par le locataire à la remise des clés.

Lors de la restitution des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi entre les parties. A défaut, et sans mise en demeure préalable, cet état sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais seront alors partagés par moitié entre les deux parties. Un exemplaire de l'état des lieux est joint à l'exemplaire du présent contrat de location qui est remis à chaque partie.

Article 2 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation principale, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit.

Il est formellement interdit d'entreposer des bennes de ferrailage et de tri sur les aires de stationnement.

Article 3 : OCCUPATION – JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
3. Organiser au moins une fois par an un accompagnement des habitants réunissant les locataires et Annemasse Agglo afin d'évoquer la vie sur le site et limiter les risques locatifs.

Le locataire s'engage à :

1. Respecter les règles et usages prévus au règlement intérieur du site dit « Les Grands Champs ».
2. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus dans les délais impartis.
3. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
4. Répondre des dégradations et pertes survenant 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 d'Annemasse Agglo ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
5. Ne pas implanter de mobil home ou caravane pouvant servir, notamment, de lieu d'habitation.

Il est formellement interdit d'entreposer, stationner tout bien ou véhicule sur la partie commune de la voirie d'accès (partie bleu sur plan annexé)

6. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses espaces verts, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'ensemble des dépenses d'entretien des charges sera refacturé au locataire annuellement, mais fera l'objet d'une provision mensuelle de charges.

Il devra notamment rembourser les charges communes liées à :

- l'entretien de la VMC,
- l'entretien de la pompe de relevage et facture d'électricité de la pompe
- l'entretien de tous les éléments en lien avec la pompe à chaleur (chauffage + eau chaude),
- le nettoyage et l'entretien du décanteur.

Ces contrats d'entretien seront gérés et commandés par Annemasse Agglo.

7. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit d'Annemasse Agglo, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre d'Annemasse Agglo, ni d'aucun titre d'occupation.

8. 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, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.

9. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit d'Annemasse Agglo, laquelle pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. Cela comprend également les petits travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs (peinture, carrelage, plantations...). Un accord écrit d'ANNEMASSE AGGLO devra impérativement être demandé. En cas de non-respect, le bail pourra être résilié ou la remise en état facturée au locataire.

Les combles ne sont pas un grenier, mais un local technique qui n'est en aucun cas aménageable, ni accessible par le locataire.

Toute construction est interdite, toutefois la réalisation d'un arboriculture nécessitera l'accord écrit obligatoire d'Annemasse Agglo, dans le respect des règles d'urbanisme, et dans la limite de moins de 5m².

Si des transformations sont opérées et mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, Annemasse Agglo pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, et en justifier à Annemasse Agglo à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année, sans qu'Annemasse Agglo lui en fasse la demande.

11. Accepter la réalisation par Annemasse Agglo des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

12. Informer immédiatement Annemasse Agglo de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que Annemasse Agglo ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont Annemasse Agglo pourrait être tenu responsable. La taxe des ordures ménagères sera refacturée au locataire par Annemasse Agglo, et provisionnée dans les charges.

14. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations, ni sans avoir auparavant présenté à Annemasse Agglo les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).

15. Remettre à Annemasse Agglo, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est consenti pour une durée de trois ans renouvelable par période de trois ans conformément aux textes en vigueur, et commence à compter du **31 octobre 2024.**

Article 5 : CONGÉ

- Notification du congé : il pourra être donné congé à la volonté du locataire et du bailleur. En cas de cessation du contrat à l'initiative du bailleur, le locataire bénéficie de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux, dans les conditions définies par la loi.

Conformément aux dispositions actuelles de la loi, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas de mutation professionnelle décidée par l'employeur, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le délai peut être également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et des bénéficiaires du RSA, ou lorsque le locataire bénéficie d'un premier emploi ou encore d'une attribution d'un nouveau logement dans le parc du bailleur. Le délai est ramené à deux mois lorsque le locataire d'un logement conventionné bénéficie de l'attribution d'un autre logement conventionné. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, ou signifié par acte d'huissier et le cas échéant accompagné des pièces justifiant un préavis réduit. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception par le bailleur de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

- Départ du locataire : dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, deux heures par jour ouvrable. Le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

- Le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire du contrat en cas de non-respect par le locataire de ses obligations que ce soit en cas de non-paiement du loyer et des charges, en cas de troubles de voisinage causés par le locataire ou toute personne hébergée sous son toit ou en cas de défaut

d'assurance locative et tout non-respect des dispositions contractuelles, jugement d'expulsion, et sans indication expresse de l'intéressé, les meubles laissés au logement par la personne expulsée seront entreposés, à ses frais, en un autre lieu approprié (garde-meubles, local, garage.....) et décrit par l'huissier de justice chargé de l'exécution ; celui-ci fixant au locataire expulsé un délai pour les retirer.

A l'expiration du délai imparti et sur autorisation du juge de l'exécution, les meubles seront mis en vente aux enchères publiques. Ceux qui ne sont pas susceptibles d'être vendus peuvent être déclarés abandonnés. Le produit de la vente sera remis à la personne expulsée après déduction des frais et de la créance du bailleur.

Article 6 : DECHEANCE DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Les dispositions des articles L 442-3-1 (déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation), L 442-3-2 (déchéance du droit au maintien dans les lieux dans un logement adapté au handicap), L 442-3-3 (déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement des plafonds de ressources) du Code de la Construction et de l'Habitation sont applicables au présent contrat.

Les dispositions de l'article L 442-3-3 susvisé peuvent être étendues par décision de l'organisme à d'autres zones géographiques que celles légalement prévues (cf art. L 442-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Article 7 : LOYER

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de **498.93 € hors charges** qui sera payable chaque mois à terme à échoir.

Article 8 : RÉVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année au 1^{er} juillet selon la réglementation en vigueur en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du 2^e trimestre 2024, soit 145,17.

Article 9 : SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS)

- Le locataire dont les ressources viendraient à dépasser les plafonds autorisés par la réglementation sur l'attribution des logements est assujéti au paiement d'une indemnité d'occupation dite " Supplément de Loyer de Solidarité "

- Le Locataire s'engage à communiquer à la demande du bailleur les informations relatives à ses ressources et à celles des personnes vivant sous son toit. A défaut, un SLS lui sera appliqué au taux maximum, ainsi que des pénalités de non réponse conformément à la loi.

- Le mode de détermination du SLS est défini et révisable par le bailleur ou son mandataire. Il est communiqué par courrier sur simple demande adressée au siège du bailleur.

Article 10 : CHARGES

Outre le loyer, le locataire devra rembourser à Annemasse Agglo, et sur justification, les charges récupérables telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

S'y ajouteront, l'entretien de la VMC, l'entretien de tous les éléments en lien avec la pompe à chaleur, la pompe de relevage, le décanteur et la taxe d'ordures ménagères, comme stipulé au paragraphe 6 des engagements pris par le locataire.

Il appartient au locataire d'entretenir ses espaces verts privés, toutefois s'il est constaté une défaillance de ce dernier, Annemasse Agglo se réserve le droit de faire intervenir une entreprise au frais du locataire et la facture sera intégrée aux charges annuelles.

Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, Annemasse Agglo, ou son mandataire, devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à **25 €** par mois.

Article 11 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera à la Trésorerie Principale d'Annemasse, 3, rue Marie Curie.

Si le locataire en fait la demande, le Trésorier, lui remettra une quittance portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le Trésorier, pourra lui délivrer un reçu.

Le locataire autorise Annemasse Agglo, ou son mandataire, à percevoir l'allocation logement versée par la CAF.

Article 12 : DÉPÔT DE GARANTIE – CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de **498.93 €**, représentant un mois de loyer en principal.

A défaut du versement du dépôt de garantie le jour de la signature dudit contrat, les locataires seront tenus à honorer la somme de **498.93 €** dans les 4 mois suivants la date de signature.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans les 2 mois suivant le départ déduction faite éventuellement des réparations nécessaires. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Ce délai commencera à compter du jour de la restitution des clés constatée contractuellement par le Bailleur.

Si le dépôt de garantie a été versé par un organisme et selon les conditions de versement de celui-ci, le remboursement pourra être effectué au bénéfice dudit organisme.

En aucun cas le Locataire ne pourra arguer du remboursement du dépôt de garantie pour refuser ou retarder le paiement complet du terme du loyer à son échéance.

Article 13 : CLAUSE RÉVOCATOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, après épuisement de toutes les voies de recours exercées par Annemasse Agglo, son mandataire, ou le Trésorier Principal.

13.1 Défaut de paiement – d'Assurance locative

En cas de non-paiement des sommes dues au Bailleur ou en cas de défaut d'assurance du Locataire, le présent contrat sera respectivement résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer ou un mois après une sommation de s'assurer demeurés infructueux. L'expulsion du Locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par ordonnance du Juge au Tribunal d'instance du domicile.

13.2 Non-respect des clauses du bail

En cas d'inexécution des obligations du présent contrat, et plus spécialement en cas de modification des lieux, de non occupation personnelle, de sous location totale ou partielle, de troubles caractérisés de jouissance ou de voisinage, la résiliation du présent contrat, l'expulsion du Locataire et de tout occupant introduit par lui au besoin avec le concours de la Force Publique, pourront être requises par le Bailleur devant le Tribunal d'instance.

En effet, le présent contrat sera également résilié de plein en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

13.3 Préjudice

Dans le cas où la location était résiliée en exécution de la présente condition, le Locataire serait tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois au cours duquel prendra effet cette résiliation ainsi qu'au paiement des frais de recouvrement et de poursuite, sans qu'il puisse s'en dispenser pour quelque cause que ce soit.

13.4 Dédommagement

L'occupant, devenu sans droit ni titre sera tenu de payer une indemnité d'occupation en lieu et place du loyer et des charges et de toute majoration de loyer définie obligatoire par la loi ou la réglementation en vigueur (supplément de loyer de solidarité) jusqu'à la libération des lieux.

Article 14 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent contrat de location. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers, charges et de ses accessoires. Sous réserve des dispositions légales contraires, en cas de départ anticipé d'un des locataires, celui-ci restera tenu solidairement avec celui resté dans les lieux jusqu'à l'expiration de son préavis.

Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître à Annemasse Agglo toute modification de sa situation matrimoniale.

Article 15 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, Annemasse Agglo élit domicile en son siège social et le locataire dans les lieux loués.

Fait à ANNEMASSE, le en 2 exemplaires originaux.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Le bailleur,
Le Président d'ANNEMASSE AGGLO
M. Gabriel DOUBLET

Les locataires,

Annexes : **Plan limites et gestion des espaces privés et communs**
Diagnostic de performance énergétique (en cours)
Etat des risques naturels et technologiques
Règlement intérieur
Etat des Lieux établi le 16/05/2024 par huissier