

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 1^{er} juillet 2019

L'an deux mille dix-neuf, le premier juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaients présents	Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise ALLANO, Marie-Hélène BISEUL, Brigitte MERLE, Claudine LE BOUEC, Chantal ROUILLE, Gwenaëlle TUAL, Nadège PICOLO, Isabelle ETIEMBLE, Caroline BAGOT-SIMON Messieurs Alain LE CARROU, Michel BOUGEARD, Daniel LE JOLU, Patrick BELLEBON, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Jean-Louis ROUAULT, Adrien ARNAUD, Pierre-Marie CARSIN, Eric TOULGOAT, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Yann SOULABAIL
Absents excusés	Madame Françoise HURSON (pouvoir donné à Alain LE CARROU) Messieurs Jean-Pierre REGNAULT (pouvoir donné à Marie-Hélène BISEUL), Claude DESANNEAUX (pouvoir donné à Michel BOUGEARD)
Secrétaire	Madame Gwénaëlle TUAL
Secrétaire Adjoint	Monsieur Cédric HERNANDEZ
Secrétaire auxiliaire	Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2019-56

LOCATION GARAGES GENDARMERIE

Rapporteur : Monsieur Alain LE CARROU – 1^{er} adjoint en charge des Finances, du Personnel et de l'Administration Générale

Depuis la séparation des locaux de la Police Nationale et des pavillons de la Gendarmerie, la Commune dispose de 5 garages, loués à des gendarmes qui occupent les pavillons.

Actuellement, 4 des 5 garages sont loués à 3 gendarmes occupant les logements (un gendarme loue 2 garages).

Le loyer mensuel de base est actuellement de 21,27 €, auquel s'ajoute la somme de 1,14 € de charge pour l'électricité, soit un loyer charges comprises de 22,41 €/ mois.

Il n'y a pas de sous-compteur et la Commune réceptionne et paie les factures d'électricité des garages.

Le contrat de location prévoit une régularisation annuelle en fonction de la consommation d'électricité réelle sur facture.

En fonction des arrivées et départs des gendarmes, de nouveaux contrats de location peuvent être conclus en cours d'année à des périodes différentes.

Le contrat est conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction. Le loyer est actualisé chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction.

Cependant, cette actualisation a l'inconvénient d'être différente en fonction de l'indice de référence applicable, qui dépend lui-même de la date de signature du contrat.

Le montant du loyer est donc susceptible d'être différent pour les 5 garages.

Afin, d'une part, d'éviter ces différences de loyer, et d'autre part, d'actualiser les charges d'électricité, il est proposé de fixer par délibération un loyer fixe se décomposant comme suit :

- * Loyer hors charges : 21,27 € par mois
- * Charges d'électricité : 3,43 € par mois

Total loyer charges comprises : 24,70 €

La durée de location d'un an renouvelable ne sera pas modifiée.

En revanche, plutôt qu'une actualisation annuelle en fonction d'un indice, une clause du contrat de location laisse la possibilité à la Commune d'actualiser le loyer par délibération après au moins un an de location, de sorte que le loyer soit le même pour tous les garages.

Ce changement est également l'occasion de revoir la rédaction du contrat de location qui est actuellement très succincte (nouvelle version ci-annexée).

En conséquence, **je vous propose :**

- de fixer le loyer des garages à 21,27 € par mois auquel s'ajoute les charges d'électricité de 3,43 € par mois, soit un loyer charges comprises de 24,70 € par mois à compter du 1^{er} juillet 2019 ;
- et d'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à signer les nouveaux contrats tels que figurant en annexe, et tous documents s'y rapportant.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.

CONTRAT DE LOCATION

- GARAGE -

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

1. Le BAILLEUR

La Commune de LANGUEUX, représentée par M....., agissant en qualité de Maire de ladite Commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du transmise à la Préfecture des Côtes d'Armor le

d'une part,

Et

2. Le LOCATAIRE

M....., né le à, demeurant à la Brigade de Gendarmerie, 17bis rue de Rennes à LANGUEUX,

d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Par les présentes, le BAILLEUR consent un bail portant sur un garage, aux conditions générales et particulières énumérées ci-après et, à défaut, par les dispositions prévues par le Code Civil (articles 1713 et suivants), ce que le LOCATAIRE accepte.

Il est ici précisé que le présent contrat de location est indépendant du bail de location des pavillons d'habitation conclu entre la Commune de Langueux et l'Etat.

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un local fermé à usage de garage d'une superficie de 15,02 m², situé au n°17 rue de Rennes à Langueux.

Garage n°.....

ARTICLE 2 : CONDITIONS PARTICULIERES

1. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Il prendra effet à compter du :

2. Modalités de la jouissance des lieux

Le Locataire prendra le local loué dans l'état où il se trouve actuellement et le rendra à la fin du bail en bon état d'entretien.

Il le tiendra en bon état de réparations locatives.

Il souffrira, sans indemnités, les grosses réparations jugées nécessaires, quelle qu'en soit la durée.

Il ne pourra céder ses droits au présent bail, ni sous-louer, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

3. Etat des lieux

Les parties déclarent qu'un état des lieux a été -sera- établi contradictoirement le :

Un état des lieux sera établi lors de la restitution des clés à la fin de la location.

4. Congé

Aux termes de la durée du présent bail, celui-ci se renouvellera, par tacite reconduction, pour la même durée, soit un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie par écrit au moins deux mois à l'avance.

5. Loyer et modalités de paiement

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **VINGT ET UN EUROS VINGT SEPT CENTIMES (21,27 €)**, auquel s'ajoute les charges d'électricité d'un montant de **TROIS EUROS QUARANTE TROIS CENTIMES (3,43 €)**, soit un loyer global charges comprises de **VINGT QUATRE EUROS SOIXANTE DIX CENTIMES (24,70 €)**.

Cette somme sera réglée, après jouissance, au terme de chaque trimestre, sur émission d'un titre de recettes.

et exceptionnellement pour la première fois de la manière suivante :
.....

6. Charges d'électricité

Afin que la participation aux dépenses d'électricité demeure équitable, le branchement d'appareils électroménagers et autres appareils de ce type sur le compteur collectif ne sera pas autorisé sans la pose d'un sous-compteur.

7. Révision du loyer

Le montant du loyer pourra faire l'objet d'une révision au bout d'une année par le BAILLEUR.

En particulier, les charges d'électricité pourront faire l'objet d'une réévaluation en fonction de la consommation réelle constatée sur facture.

8. Dépôt de garantie

Les parties conviennent qu'aucun dépôt de garantie ne sera versé au BAILLEUR.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GENERALES

La présente location a lieu, en outre, sous les conditions générales suivantes :

1. Destination

La présente location est destinée à un usage exclusivement civil et privé. Le LOCATAIRE ne pourra pas en faire un usage commercial, artisanal, ou professionnel, sous peine de voir la présente location résiliée de plein droit.

2. Obligations du Bailleur

LE BAILLEUR s'engage à :

- a) Mettre les lieux loués à la disposition du LOCATAIRE
- b) Prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil
- c) Assurer au LOCATAIRE une jouissance paisible des lieux loués
- d) Garantir les vices et défauts de nature à y faire obstacle
- e) Remettre une quittance au LOCATAIRE si ce dernier lui en fait la demande.

3. Obligations du Locataire

Le LOCATAIRE s'engage à :

- a) Payer le loyer aux termes convenus
- b) User paisiblement des lieux loués suivant leur destination contractuelle.
- c) Ne pas nuire à la circulation des zones communes en laissant stationner un véhicule ou en déposant une quelconque marchandise.
- d) N'utiliser l'emplacement loué que pour l'usage auquel il est destiné, et n'y apporter aucune modification sans l'accord du BAILLEUR.
- e) Entretenir en bon état les lieux loués et les rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien.
- f) A effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987.
- g) Renoncer à tous recours en cas d'incendie ou d'explosion, en vertu de l'article 1386 du Code Civil, ou autres dispositions légales, contre le BAILLEUR.
- h) En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux détériorés.
- i) Avertir expressément le BAILLEUR en cas de dégradations ou sinistres dans les lieux loués.
- j) Dès l'entrée en jouissance du local, s'assurer près d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, y compris pour son véhicule, contre les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux,...) et le recours des autres occupants et des tiers pour tout dommage ayant son origine dans le local loué.
Il devra être en mesure, dès première réquisition, de justifier de cette assurance et du paiement des primes afférentes.

Il déclare en outre, renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel dont il pourrait être victime, dans le local loué.

4. Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent contrat sont de rigueur. Chacune d'elle est condition déterminante, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou de ses accessoires ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement si bon semble au BAILLEUR, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire. Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

5. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

Fait et signé à, le.....

en deux originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Le Locataire

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »