



COMMUNE DE SAINT DENIS LES BOURG (AIN)

DECISION DU MAIRE

N°049 /2023- Bail de location de la maison sise 126, allée des Roses

Le Maire de St Denis lès Bourg (Ain) :

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 2020, décidant de confier au Maire l'ensemble des délégations prévues aux articles L.2122-22 1^e à 22^e et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales et lui donnant délégation pour de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

Vu le bail de location conclu entre la commune de St Denis-lès-Bourg et les consorts AVEYTISYAN, AKHNAZAROVA

Vu l'avis favorable de l'EPF de l'Ain

Considérant que la commune a acquis par le biais de l'EPF de l'Ain une maison sise 126, allée des Roses à Saint-Denis-lès-Bourg ;

Considérant le contexte de l'offensive menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022 ayant entraîné le déplacement de la population ukrainienne ou résidente en Ukraine ;

Considérant le dispositif exceptionnel de protection temporaire qui a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union européenne du 4 mars 2022 ;

Considérant que la coordination et le suivi de l'accueil des familles ukrainiennes ont été confiés, par l'Etat, à l'association ALFA3A ;

Considérant que par solidarité, la commune souhaite mettre à disposition un logement pour accueillir une famille ukrainienne ;

DECIDE

Article 1 : De louer aux consorts AVEYTISYAN-AKHNAZAROVA un logement sis 126, allée des Roses à Saint-Denis-lès-Bourg, de type T6 pour une durée d'un an.

Article 2 : Conformément à l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de la présente décision à la prochaine réunion du Conseil municipal.

La présente décision sera annexée au registre des délibérations du Conseil municipal et affichée à la Mairie.

Le 30 août 2023

Le Maire,

Guillaume FAUVET

Convention d'occupation à titre précaire

La présente Convention est conclue entre les soussignés :

Commune de Saint-Denis-lès-Bourg, représentée par son Maire, Guillaume FAUVET, dûment habilité par décision du 30 août 2023, dont le siège social est situé au 1, place de la mairie, 01000 Saint-Denis-lès-Bourg

Numéro SIRET : 21010344600014

Adresse électronique du référent : mairie@stdenislesbourg.fr

Coordonnées téléphoniques du référent : 04 74 24 24 64

ci-après dénommé (es) « Le Prêteur », en sa qualité de propriétaire des locaux mis à disposition

Et

Monsieur Kamo AVEYTISYAN et Madame Luiza AKHNAZAROVA

ci-après dénommé(es) « L'Emprunteur »,

PREAMBULE

Dans le contexte de l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidentes en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d'assurer leur accueil et leur hébergement, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union européenne du 4 mars 2022.

La présente convention s'inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter le relogement des populations déplacées d'Ukraine arrivant sur le territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire.

Par solidarité, la commune de Saint-Denis-lès-Bourg a souhaité accueillir une famille ukrainienne afin de leur proposer un logement à titre exceptionnel et transitoire afin de faciliter leur intégration dans la société française, leur autonomie et l'accès à un logement pérenne.

Le logement, objet de la présente convention d'occupation à titre précaire, a été acquis pour le compte de la commune par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain. Ce bien fait partie d'un projet futur d'aménagement/construction de logements d'urgence à destination de ménages en difficulté, en partenariat avec le bailleurs social Bourg Habitat. Dans l'attente du démarrage de ce projet, la commune a sollicité l'accord de l'EPF de l'Ain pour la mise en location de ce bien à titre précaire.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Nature et régime juridique de la convention

La présente convention d'occupation est justifiée par la situation exceptionnelle et inédite susvisée.

Elle consiste en la location à titre précaire régie par l'article 40 V de la loi ° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Comme indiqué en préambule, la location de ce logement est convenue à titre précaire, de façon exceptionnelle et transitoire afin de permettre à l'Emprunteur de s'intégrer et d'accéder au parc de logements classique.

Cette convention est conclue intuitu personae entre les parties et ne pourra, ni être cédée, ni être transmise.

Article 2 : Objet de la convention

Localisation du logement objet de la convention : 126, allée des roses, 01000 Saint-Denis-lès-Bourg

- surface habitable : 120 m²
- nombre de pièces principales : 6
- le cas échéant, autres parties du logement : cour et jardin ;

- le cas échéant, éléments d'équipements du logement : sanitaire, baignoire, lavabos, lave-linge, cuisine équipée avec frigidaire
- le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : 0
- le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : 0

Les lieux sont loués pour un usage exclusif d'habitation.

La capacité d'accueil du bien est de 5 personnes.

Article 3 : Réalisation d'états des lieux

Lors de la remise des clés, un état des lieux est établi contradictoirement par les parties et annexé à la présente Convention. À défaut d'état des lieux, l'Emprunteur est présumé les avoir reçus en bon état et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

L'Emprunteur s'engage à rendre le logement, selon les modalités convenues par la présente.

À la fin de la Convention, les parties devront réaliser un état des lieux de sortie et l'Emprunteur devra remettre toutes les clés au Prêteur. Si les états des lieux font apparaître des dégradations, des pertes qui ne seraient pas la conséquence du bon usage du bien, l'Emprunteur s'engage à réparer en nature ou à indemniser le Prêteur.

Article 4 : Durée et fin de la Convention

La location prend effet au 6 septembre 2023.

Il est conclu pour une durée d'un an.

Les parties peuvent convenir de renouveler expressément la présente convention, à condition que la situation exceptionnelle décrite en préambule demeure justifiée lors du renouvellement. La nouvelle convention ne pourra pas durer plus de 6 mois.

Au cours de la Convention,

- L'Emprunteur est libre de résilier la présente Convention, à tout moment, sous réserve du respect d'un délai de prévenance de 15 jours
- Le Prêteur est libre de résilier la présente Convention, à tout moment sous réserve du respect d'un délai de prévenance de
 - o 3 mois pour la réalisation du projet pour lequel le bien a été acquis par l'EPF de l'Ain
 - o 15 jours en cas de nuisances graves avérées pour le voisinage ou de dégradations avérées du bien prêté par l'Emprunteur et ce, lorsque toutes les solutions de médiation et de résolutions amiables ont échoué.

Article 5 : Conditions financières de la Convention

La jouissance des lieux objets de la présente convention est consentie à titre payant. L'Emprunteur devra s'acquitter d'un loyer d'un montant de 600 euros.

Les dépenses liées au logement (eau, électricité, impôts locaux) sont à la charge du Prêteur.

Article 7 : Obligations de l'Emprunteur

L'Emprunteur reçoit les lieux dans l'état décrit à l'entrée dans le logement.

Il s'engage à respecter un usage exclusif d'habitation.

Il est tenu de veiller raisonnablement à la conservation et l'entretien du logement qui lui est prêté et notamment, l'entretien du jardin (tonte de la pelouse).

L'Emprunteur ne pourra former aucun recours contre le Prêteur pour les causes suivantes :

- mauvais état du logement ;

- vices cachés ;
- vices apparents ;
- servitudes passives apparentes ou occultes.

Toutefois, le Prêteur s'engage à mettre à disposition un logement répondant aux normes de décence.

En cas de dégradations, hors usure normale du bien prêté, constatées à la fin de la durée maximale du prêt à usage, l'Emprunteur devra remettre en état le bien prêté.

L'Emprunteur devra fournir au Prêteur une assurance habitation garantissant le propriétaire contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux ou d'explosion, avant la signature de la présente convention.

Article 8 : Obligations du Prêteur

Le Prêteur s'engage à :

- mettre en location un logement décent
- payer les charges liées au logement : eau, électricité et impôts locaux.
- Prendre en charge les réparations lourdes autres que locatives nécessaires au maintien en l'état du logement.

Article 9 : Clause résolutoire

Faute pour l'Emprunteur d'exécuter l'une quelconque de ses obligations contractuelles résultant de la présente convention ou de la loi, la résiliation de la Convention interviendra 8 jours après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans exécution et énonçant la volonté du Prêteur d'user du bénéfice de la présente clause.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réparation de tout préjudice ou à l'obtention de dommages-intérêts par voie judiciaire.

Article 10 : Indemnité d'occupation

En cas de maintien indu dans les lieux à la suite de la résiliation de la convention d'occupation ou de l'arrivée de son terme, l'Emprunteur devenu occupant sans droit ni titre sera redevable au Prêteur d'une indemnité d'occupation mensuelle, égale à une fois et demie la valeur locative du logement (estimée à 600 euros). Ce montant sera indexé annuellement sur l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL).

Cette indemnité sera due de plein droit, outre le droit pour le Prêteur de réclamer l'indemnisation de tous préjudices.

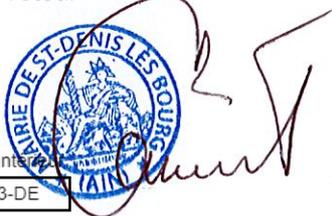
A la fin de la présente Convention, le Prêteur pourra également diligenter une procédure visant à l'expulsion de tout occupant.

Article 11 : Règlement des différends

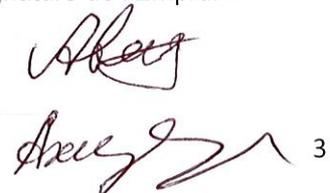
La présente convention est soumise au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, après avoir cherché une solution amiable, saisiront le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Saint-Denis-lès-Bourg, le 30 août 2023, en 2 exemplaires,

Signature du Prêteur



Signature de l'Emprunteur



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20230830-049-2023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/09/2023

Publication : 04/09/2023