

RAPPORT N°06/5-22  
au conseil Municipal

OBJET

**CONTRATS DE LOCATION  
A USAGE D'HABITATION DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX DE LA VILLE (LTS)**

Entre 1982 et 1988, la Ville a réalisé 1193 Logements Très Sociaux (LTS) dont la construction a été financée pour 70% sur la Ligne Budgétaire Unique (LBU) et pour le solde au moyen d'emprunts mobilisés par la Commune :

- 391 LTS ont été réalisés sur des terrains appartenant à la SIDR au titre de baux à construction (il s'agit des lotissements Caramboles, Badamiers, Longanis et Letchis) qui ont été rétrocédés entre temps.
- 802 autres ont été réalisés sur des terrains communaux.

La Ville de Saint Denis a confié à la SODIAC, depuis plusieurs années, une mission d'assistance et un mandat de vente du patrimoine LTS. Mais ce jour, il reste encore 625 logements en gestion locative assurée par les services de la Ville.


Afin de se conformer à la législation en vigueur, un nouveau contrat de bail est établi entre la Commune et l'ensemble des locataires.

Ce contrat définit les modalités d'occupation des lieux, sa durée est de 6 ans renouvelable par tacite reconduction.

Il convient donc d'approuver ce nouveau contrat, dont le modèle est joint en annexe, et d'autoriser le Député-Maire à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE DEPUTE MAIRE



René-Paul VICTOR

COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

DELIBERATION N° 06/5-22  
du Conseil Municipal  
en séance du lundi 11 septembre 2006

**OBJET**

**CONTRATS DE LOCATION  
A USAGE D'HABITATION DES LOGEMENTS TRES SOCIAUX DE LA VILLE (LTS)**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la loi N° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT 06/5-22 du Député-Maire ;

Vu le Rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Député-Maire, présenté au nom des Commissions Cadre de Vie et Habitat / Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

**ARTICLE 1**

Approuve le contrat de bail dont le modèle est annexé à signer avec tous les locataires des LTS sur le territoire de la Commune.

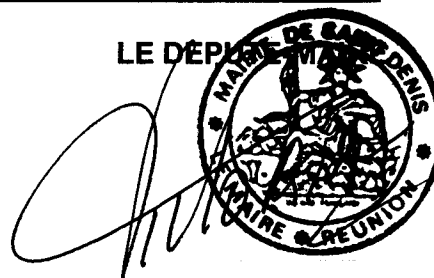
**ARTICLE 2**

Autorise le Député-Maire à intervenir et à le signer ainsi que tous les documents afférents.

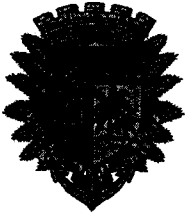
---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis le 18 SEP. 2006

LE DÉPUTÉ-MAIRE DE SAINT-DENIS



René-Paul VICTORIA



**CONTRAT DE LOCATION  
A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La Ville de Saint-Denis de La Réunion**

Représentée par son Député-Maire en exercice, Mr René Paul VICTORIA, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal N°....., domicilié à l'hôtel de Ville de Saint-Denis – 97717 SAINT-DENIS MESSAG CEDEX 9

et désignée ci-après « le bailleur »

ET

<b>M.....</b> <b>Demeurant à .....</b> <b>Né(e) le.....</b>
---

ci-après dénommé « le locataire »

**Il a été convenu ce qui suit :**

La commune de Saint-Denis est propriétaire de la maison située.....,d'une superficie de .....  
et de comprenant un séjour, une cuisine,.....chambres, une salle de bain.

Le présent contrat, établi conformément aux dispositions de la loi N°89-462 du 6 Juillet 1989 applicable aux  
locations de locaux à usage d'habitation, entend régulariser l'occupation de fait du local ci-dessus désigné par  
.....

## **Article 1. Contrat de location**

Le bailleur donne en location, dans les conditions fixées par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ultérieurement  
désignée comme « la loi », et par le présent contrat au locataire, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

## **Article 2. Durée**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 6 ans.

Il prendra effet le ..... pour s'achever le .....

Toutefois, le locataire peut résilier le bail à tout moment (art. 12 de la loi). Il devra, à cette fin, avertir le bailleur  
trois mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier  
ou tout autre moyen formel à sa convenance.

Ce délai de préavis est, cependant, réduit à un mois si le congé est motivé par l'obtention d'un premier emploi ou  
une mutation professionnelle ou une perte d'emploi, ou un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou si,  
le locataire étant âgé de plus de soixante ans, son état de santé justifie un changement de domicile. Le délai de  
préavis est également réduit à un mois si le locataire bénéficie du revenu minimum d'insertion. Dans tous les  
cas, le locataire devra avoir libéré les lieux à la date de la résiliation.

## **Article 3. Renouvellement – Congés – Tacite reconduction**

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 de la loi N°89-  
462 du 6 Juillet 1989, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat est de 6 ans.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est de 6 ans. L'offre de renouvellement du bailleur est  
présentée dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 de la loi N°89-462 du 6 Juillet 1989. Le  
nouveau loyer est déterminé selon les modalités prévues au 'c' de l'article 17 de la loi.

Le bailleur peut donner congé au locataire, congé justifié par un des motifs énumérés à l'article 15 de la loi. Le  
délai de préavis est de 6 mois avant le terme du contrat. Le congé sera notifié par lettre recommandée avec  
demande d'avis de réception ou signifié par huissier.

## **Article 4. Conditions**

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne :

Le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

### **1°. Etat des lieux**

---

Les locaux sont en bon état d'usage et de réparation, et leur équipement en bon état de fonctionnement, ainsi qu'il résulte de l'état des lieux dressé contradictoirement entre les parties le ..... et dont un exemplaire a été remis à chacune des parties, ce qu'elles reconnaissent.

Lors de la restitution des clés par le locataire, à sa sortie, un état des lieux sera également établi, dans les mêmes conditions.

### **2°. Destination**

---

Les locaux loués étant à usage exclusif d'habitation principale, le preneur ne pourra y exercer aucune activité professionnelle, même libérale.

### **3°. Restriction à l'usage des lieux**

---

Le locataire et les siens useront paisiblement des lieux, loués, conformément à leur destination.

### **4°. Entretien – Réparations**

---

Selon la loi (art. 6 et 7) la charge de l'entretien et des réparations intéressant les locaux loués et leurs équipements se répartit entre le bailleur et le locataire dans les conditions suivantes.

Le locataire aura la charge de l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat. Il sera tenu d'effectuer ou de faire effectuer les menues réparations et les réparations locatives, sauf lorsqu'elles auront été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le bailleur aura la charge de l'entretien nécessaire à l'usage des lieux, et devra, à ce titre, supporter toutes les réparations autres que locatives. Pour l'exécution de cette obligation, il est expressément stipulé que le locataire devra prévenir le bailleur, dans les plus brefs délais, de toute détérioration des locaux qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur. A défaut, le locataire conservera à sa charge les dommages subis par lui après la constatation du trouble ; il sera tenu, en outre, d'indemniser le bailleur des aggravations survenues de cette constatation.

Le locataire devra supporter, sans indemnité, l'exécution par le bailleur des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que toutes réparations urgentes.

Toutefois, en application de l'article 1724 al. 2 et 3 du Code civil, si ces travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé ; et si les réparations sont de telles nature qu'elles rendent inhabitables ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

## **5°. Aménagements – Transformations**

Le bailleur ne pourra s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire qui ne constituent pas une transformation des lieux loués. Ces aménagements resteront, en fin de location, de quelque manière et à quelque époque que celle-ci arrive, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité.

En revanche, le locataire ne pourra faire, dans les locaux loués, aucune transformation – telle, par exemple, qu'un changement de distribution un percement de mur ou de cloison – sans l'autorisation expresse et écrite du propriétaire.

Le cas échéant, les travaux qui seront autorisés devront être exécutés conformément aux normes en vigueur. Les transformations ainsi réalisées resteront, en fin de location, la propriété du bailleur, sans aucune indemnité au profit du locataire.

A défaut d'autorisation, le bailleur pourra exiger que, lors de son départ, le locataire remette les locaux et leurs équipements en l'état primitif, à moins qu'il ne préfère conserver les transformations effectuées, auquel cas le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour les frais engagés. En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger la remise en état immédiate des lieux aux frais du locataire (art.7,f, de la loi).

## **6°. Impôts et taxes**

Le locataire acquittera avec exactitude la taxe d'habitation et, d'une manière générale, toutes les contributions lui incombant personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra rembourser au bailleur le droit de bail et supporter les taxes locatives se rapportant aux services dont il profite directement.

## **7°. Garanties**

Le locataire devra maintenir les locaux constamment garnis de meubles et objets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du contrat.

Avant tout déménagement, il devra justifier du paiement de tous impôts dont le bailleur pourrait être responsable.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués.

## **8°. Assurances**

Le locataire devra, pendant toute la durée du bail, s'assurer, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques locatifs et le recours des voisins : il devra également faire assurer, de manière suffisante, son mobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux.

Il devra justifier de ces assurances, ainsi que de l'acquit des primes, lors de la remise des clés, puis, chaque année, à la demande du bailleur. Cette justification résultera de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le locataire veillera à déclarer immédiatement, à son assureur tout sinistre survenu dans les lieux loués, et à en informer simultanément le bailleur. Il sera tenu personnellement responsable de tout défaut de déclaration en temps utile.

#### **9°. Cession et sous – location**

Le Locataire devra occuper les lieux loués par lui-même et sa famille.

Il ne pourra céder son droit à la présente location, ni sous-louer (art. 8 de la loi).

#### **10°. Visite des lieux**

Le locataire, devra laisser le bailleur visiter les lieux loués, ou les faire visiter par ses représentants et préposés, chaque fois qu'il sera nécessaire pour assurer l'entretien et les réparations de l'immeuble.

Pendant toute la durée du contrat en cas de mise en vente des locaux loués, le locataire devra laisser visiter les lieux loués par toute personne intéressée, accompagnée du bailleur ou de son représentant, deux heures par jours, de 08h à 16h, à l'exception des dimanches et jours fériés.

Il en ira de même, en cas de cessation de la location, dans les trois derniers mois précédant la date de cessation.

#### **11°. Tolérances**

Il est expressément convenu que toute tolérance du bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

#### **Article 5. Loyer**

La présente location est consentie et acceptée moyennant le loyer mensuel de ..... EUROS/Mois (..... EUROS/12 Mois), qui sera payable d'avance par mois à la Trésorerie Principale de Saint-Denis sis au n°1 rue Amiral Lacaze BP 107, 97479 Saint-Denis (ou en tout autre lieu qui pourra lui être indiqué).

**Article 6. Solidarité**

Les locataires soussignés seront tenus solidairement de toutes les dettes nées à leur charge de l'exécution du contrat.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_



RECUEIL  
200609  
MAY 07

**Le bailleur**

**Le(s) locataire(s)**

M.....

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis  
en séance du lundi 11 septembre 2006  
et annexé à la Délibération n° 06/5-22

LE DEPUTE-MAIRE  
  
  
René-Paul VICTORIA