

DECISION n° 2022-100

3.3 Locations

CONTRAT DE LOCATION ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS ET LA COMMUNE DE NEYDENS

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 5211-10,
Vu les statuts et notamment en matière de politique sociale, le soutien à la mise en œuvre d'actions auprès des acteurs institutionnels, partenaires et professionnels de santé en matière de santé publique.*

*Vu la délibération n°20200708_cc_adm57 relative au procès-verbal d'élection du Président, des Vice-Présidents et des autres membres du Bureau en date du 8 juillet 2020,
Vu la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire, en date du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n°20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoirs du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment approuver tous les baux dont le loyer est inférieur à 50 000 € sur la durée initiale du bail. ,
Vu la fiche n°8 du projet de territoire et les diverses actions prévues pour atteindre l'objectif « Renforcer l'autonomie sanitaire du territoire et mettre l'accent sur la prévention »,
Vu l'avis favorable du comité de pilotage du Contrat Local de Santé en cours de rédaction en date du 6 septembre 2022 et de la commission « Social, seniors, petite enfance » en date du 12 septembre 2022*

Considérant

- Que le territoire de la Communauté de Communes du Genevois est classé, pour sa plus grande partie, en Zone d'Intervention Prioritaire par l'Agence Régionale de Santé, en raison d'une forte pénurie de professionnels de santé libéraux et notamment de médecins généralistes,
- Que dans ce contexte, la Communauté de Communes du Genevois cherche à faciliter la venue en stage d'internes en médecine générale dans l'espoir de leur installation future sur le territoire,
- Que pour ce faire, la Communauté de Communes du Genevois travaille en lien étroit avec la Communauté Professionnelle Territoriale de Santé et les médecins généralistes maîtres de stage,
- Que les médecins maîtres de stage ont demandé à la Communauté de Communes du Genevois de mettre en place une aide au logement pour leurs potentiels internes afin de remplacer la bourse octroyée par le Conseil Départemental de Haute-Savoie jusqu'à fin 2021 ; qu'ils constatent en effet, qu'en l'absence d'aide financière, les internes, rattachés à la faculté de Lyon, ne choisissent plus le territoire de la Communauté de Communes du Genevois comme lieu de stage, car trop éloigné et trop coûteux,
- Qu'outre le financement du loyer, il est nécessaire d'avoir des logements à proposer aux internes, le territoire de la Communauté de Communes du Genevois étant en fortes tensions sur le logement et les internes ne connaissant leur lieu de stage qu'au dernier moment,
- Qu'une des solutions trouvées est de louer un appartement de type T3 meublé à la commune de Neydens, pour un loyer mensuel toutes charges comprises de 612.25€, et pour une durée d'un an à compter du 1^{er} novembre 2022, puis de mettre à disposition ce bien à un interne en médecine générale, en lui refacturant uniquement le forfait de 80€ mensuel pour les charges d'eau, d'électricité et de gaz.

DECIDE

Article 1 : d'approuver la location de l'appartement n°14 de type T3 meublé, situé 93 rue du Mail, bâtiment A, cage numéro 4 au rez-de-chaussée, 74 160 NEYDENS, propriété de la commune de Neydens, ainsi que sa mise à disposition à un interne en médecine générale, selon les modalités détaillés dans les contrats joints en annexe.

Article 2 : de rappeler que les crédits sont inscrits au budget principal- exercice 2022- chapitre 011 - charges à caractère général

Article 3 : de signer lesdits contrats et toutes pièces annexes.

Archamps, le 07/11/2022
Le Président, Pierre-Jean CRASTES

Le Président certifie le caractère exécutoire
de cette décision télétransmise en Préfecture
le
et publiée le



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.



CONTRAT DE LOCATION D'UN LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La Commune de Neydens, représentée par son maire, Carole VINCENT, habilité en vertu des délibérations du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2021 et du 15 mars 2022,
Adresse : 60 chemin Neuf à Neydens (74160),

ci-après désigné « le bailleur », d'une part,

et

La Communauté de Communes du Genevois, représentée par Pierre-Jean CRASTES, Président, habilité en vertu de la décision n°
Adresse : 38 rue Georges de Mestral – Archparc- Bâtiment Athéna 2 – 74 160 ARCHAMPS

ci-après désigné « le locataire », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

DÉSIGNATION DU BIEN

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

Adresse : 93 rue du Mail, bâtiment A, cage numéro 4 au rez-de-chaussée

Type d'habitat : appartement individuel

Régime juridique de l'immeuble : immeuble collectif en copropriété

Période de construction : 2016- 2017

Surface habitable : 66.5 m² Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : terrasse jardin

Equipements du logement : cuisine équipée installations sanitaires

Chauffage : individuel collectif

Eau chaude sanitaire : individuelle collective

Système de chauffage : chaudière gaz individuelle

B. Destination des locaux

Usage exclusif d'habitation principale

Usage d'habitation et professionnel

C. Désignation des locaux et équipements accessoires à l'immeuble à usage privatif du locataire

cave n°

garage double n°

parking avec places libres

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

garage à vélo ascenseur espaces verts aires et équipements de jeux
 laverie local poubelles

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Modalités de réception de la télévision : individuel collectif

Modalités de réception Internet : individuel collectif

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/11/2022

B. Durée du contrat : 1 an

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

Le montant du loyer mensuel initial est à : 482.25 € +50 € (double garage)

Date de révision : 01/11/2023

Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1^{er} trimestre 2023

B. Charges récupérables

Les charges s'élèvent à 80 euros (eau-électricité-gaz) par mois. Une régularisation sera effectuée à l'issue du bail et a minima tous les ans.

C. Modalités de paiement

Le montant total dû pour un mois de location est de 612.25€ (en toutes lettres six cent douze euros et vingt-cinq centimes)

Détaillé comme suit : loyer : 532.25 € - charges : 80€

DÉPOT DE GARANTIE

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou du dépôt de garantie, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;

- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte du locataire), un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Un fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. Les frais, droits et honoraires des actes de procédures seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du code civil et ce nonobstant l'expulsion.

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le bailleur autorise le locataire à mettre à disposition ou à sous-louer le bien objet du présent contrat de location dans le cadre de sa politique à destination des internes en médecine générale, afin de favoriser leur venue puis leur installation dans un souci de lutte contre la désertification médicale du territoire.

Le locataire s'interdit expressément

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale ;

B Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables. Les heures de visite seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord, les heures de visite sont fixées entre 17 et 19h.

C. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

La locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

D. Jouissance paisible

La locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

F. Détention d'animaux

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il

s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L 211-12 et suivants du code rural.

G. Espaces verts

S'il existe un jardin privatif, le locataire l'entretiendra en parfait état ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR. Il ne pourra arracher aucun arbre ou arbuste sous quelque prétexte que ce soit, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR.

ANNEXES

Les parties reconnaissant avoir émis ou reçu :

- Le cas échéant, un extrait de règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charge.
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (ces documents sont établis au moment de la remise des clefs, dont la date ne peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat).
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le _____ à _____

en 2 exemplaires dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR

Pour la commune de Neydens,
Carole VINCENT, Maire

LE LOCATAIRE

Pour la Communauté de Communes du Genevois
Pierre-Jean CRASTES, Président

CONTRAT DE SOUS-LOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre:

La Communauté de Communes du Genevois, dont le siège est situé 38 rue Georges de Mestral – Archparc- Bâtiment Athéna 2, 74 160 ARCHAMPS représentée par son Président en exercice Pierre-Jean CRASTES, habilité à la signature des présentes en vertu de la décision n°

désignée ci-après le « **sous-bailleur**»,

ET :

Nom et prénom, adresse, date de naissance du sous-locataire :

désignés ci-après le « **sous-locataire** »

PREAMBULE

Au regard de la pénurie et des difficultés de recrutement qui touchent le secteur médico-social sur son territoire, la Communauté de Communes du Genevois a estimé nécessaire d'agir sur le fondement de sa compétence en matière de politique sociale, notamment de soutien à la mise en œuvre d'actions auprès des acteurs institutionnels, partenaires et professionnels de santé en matière de santé publique.

Dès lors, afin de renforcer son attractivité et de répondre aux besoins de sa population en matière de santé publique, il a été décidé de favoriser la venue et l'installation des personnels de santé et notamment des internes en médecine générale, ayant vocation à potentiellement s'installer sur le territoire à l'issue de leurs études.

Pour ce faire, la Communauté de Communes du Genevois a contracté avec la Commune de Neydens, le 1^{er} novembre 2022, en vue de prendre à bail et de mettre temporairement à disposition des internes en médecine générale un logement d'atterrissage à leur arrivée sur le territoire pour lutter contre la désertification médicale.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT

Le contrat objet des présentes a pour objet de définir les conditions et termes de la sous-location par la Communauté de Communes du Genevois au sous-locataire de locaux à usage d'habitation.

Il est précisé que les locaux concernés font l'objet d'un contrat de location initial en date du 1^{er} novembre 2022, signé entre la commune de Neydens et la Communauté de Communes du Genevois. Ce contrat stipule expressément que la commune de Neydens, bailleur, autorise la Communauté de Communes du Genevois, locataire, à sous-louer son bien.

Article 2 - DESIGNATION DES LOCAUX SOUS LOUES

Les locaux faisant l'objet de la sous-location se situent 93 rue du Mail, bâtiment A, cage numéro 4 au rez-de-chaussée, sur la commune de NEYDENS (74160).

Ils se composent d'un appartement de type 3 d'une superficie de 66,5 m², accompagné d'une terrasse, d'un jardin, d'une cave ainsi que d'un garage double.

Article 3 - DUREE

Cette sous-location débute le 1er novembre 2022 et prend fin le 30 avril 2023.

Article 4 - LOYER

Cette sous-location est consentie à titre gratuit à l'exception du forfait mensuel de 80€ pour les charges d'eau, d'électricité et de gaz.

Article 5 – DÉPÔT DE GARANTIE

Le sous-locataire est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

Article 6 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

L'état des lieux établi entre la commune de Neydens et la Communauté de Communes du Genevois vaut pour ce contrat de sous-location et est joint en annexe.

Il sera confronté à un nouvel état des lieux dressé au moment de la sortie du sous-locataire du logement.

Article 7. ENTRETIENS ET REPARATIONS

Aux termes des articles 1754 et 1755 du Code civil, le sous-locataire assure les travaux de menu entretien et les réparations courantes des locaux.

Le sous-bailleur conviendra avec le bailleur des travaux dévolus traditionnellement au propriétaire, notamment au sens de l'article 606 du Code civil.

Le sous-locataire s'engage à remettre au sous-bailleur les locaux sous-loués et tous les meubles qui s'y trouvent en aussi bon état qu'au début de la durée de la sous-location, à l'exception de l'usure raisonnable. Le sous-locataire sera responsable envers le sous-bailleur et le bailleur de tout dommage affectant les locaux sous-loués à leur contenu résultant de son fait ou d'un défaut d'entretien

Article 8. ASSURANCE

Le sous-locataire devra faire assurer les locaux mis à disposition, son mobilier et son matériel contre l'incendie, les risques locatifs, les dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers, et généralement tous risques quelconques durant toute la durée de la présente convention.

Les preuves en seront apportées au sous-bailleur par la présentation du contrat d'assurance, au plus tard au moment de l'entrée dans les locaux.

Article 9 - REMISE DES LOCAUX SOUS-LOUES

A l'expiration de la durée, le sous-locataire quittera et remettra les locaux au sous-bailleur.

ARTICLE 10 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties dans le délai d'un mois suivant réception de la lettre recommandée avec avis de réception signifiant le congé à l'autre partie.

La convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- Défaut de paiement au terme convenu du forfait de charges mensuel, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs un mois après un commandement demeuré infructueux ;
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Un fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Article 10 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le sous-locataire ne cèdera ou ne sous-louera pas les locaux objet du présent contrat.

En application de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, en cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

Article 11 - BAIL INITIAL

La présente sous-location reprend les termes et stipulations établies par le contrat de location initial dont une copie accompagnée de ses annexes, est jointe en annexe.

Le _____, à ARCHAMPS

Signature du sous-bailleur

Pour la Communauté de Communes du Genevois
Le Président, Pierre-Jean CRASTES

Signature du sous-locataire

Consentement du bailleur

Je, soussignée, Carole Vincent, maire de NEYDENS, reconnait par la présente mon consentement au contrat de sous-location susmentionné daté du 1^{er} novembre 2022

Fait à _____, le _____,