



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DELIBERATION N° 04/2024**

**Séance du 17 février 2024**

**OBJET : Fixation du montant du loyer du logement communal type T4 sis dans le bâtiment communal et autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer le bail.**

Afférents au Conseil : 10  
Membres en exercice : 10

Date de la convocation : 07/02/2024  
Date d'affichage : 07/02/2024  
Ayant délibéré : 6      Votés Pour : 6  
Votés Contre : 0      Abstentions : 0

L'an deux mil vingt et quatre, le dix-sept février à dix heures, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire en la salle des délibérations du bâtiment communal, sous la présidence de Monsieur MILLO Jean-Luc, Maire de la Commune.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à l'élection du secrétaire de séance. Monsieur FOATELLI Jean-Claude a été élu secrétaire de séance.

<b>Etaient présents</b>	<b>Etaient représentés</b>
M. MILLO Jean-Luc	
M. POLI Jean-Baptiste	<b>Etaient absents</b>
M. BRUNETTI Alain	M. MARTINO Enzo
M. FOATELLI Jean-Claude	M. BRANDIZI Pierre
M. BASTIANELLI Francis	Mme GUIQUET Sandra
M. CASALTA Jean-Philippe	M. VANNI Alain

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le logement type T4 sis dans le bâtiment communal désormais réhabilité est disponible à la location.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée qu'il s'agit d'un logement de 94,17 m<sup>2</sup> constitué d'un salon-cuisine ouverte, de trois chambres, d'une salle de bains et d'un wc au 2<sup>ème</sup> étage d'un bâtiment communal.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de débiter la location à compter du 1<sup>er</sup> mai 2024. Pour ce faire, il présente le modèle de bail qu'il a établi.

Par ailleurs, Monsieur le Maire expose à l'Assemblée les différents plafonds de loyers qui peuvent par exemple être appliqués.

Les plafonds de loyers sont en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale,

charges non comprises ». La surface habitable « fiscale » est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié des surfaces annexes (dans la limite de 8 m<sup>2</sup>). Les plafonds de loyers sont révisés chaque année.

En fonction du type de loyer choisi par le Conseil Municipal et la zone dans laquelle se situe la Commune d'Olivese, un plafond de loyer est ainsi fixé. La Commune d'Olivese se situe dans la zone B2 (les différentes zones étant Zone Abis, Zone A, Zone B1, Zone B2 et Zone C).  
Les types de loyer sont : loyer intermédiaire, loyer social, loyer très social.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'appliquer un « loyer social, zone B2, soit pour l'année 2024, 7,76 euros/m<sup>2</sup> pour une contenance de 94,17 m<sup>2</sup>.

Après avoir ouï Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **Décide** de fixer le montant mensuel du loyer du logement communal type T4 sis dans le bâtiment communal à sept cent trente euros et soixante-seize centimes (730,76 €) charges non comprises (eau, assainissement électricité, etc).
- **Décide** de fixer le montant de la caution à sept cent trente euros et soixante-seize centimes (730,76 €) (soit un mois de location), cette caution devant être réglée avant remise des clefs aux locataires.
- **Dit** que le loyer sera payé par virement bancaire sur le compte bancaire de la Mairie (perception).
- **Approuve** le bail présenté et autorise Monsieur le Maire à signer le document.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre des délibérations les membres présents. Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Fait à OLIVESE,

Le 17/02/2024

Le Maire

Jean-Luc MILLO



# Contrat de location

LOGEMENT NON MEUBLÉ

Pour l'autorité compétente par délégation



## I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur :  Personne physique  Personne morale

Nom et prénom du bailleur : \_\_\_\_\_

Dénomination (si personne morale) : MAIRIE D'OLIVESE

Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus :  oui  non

Adresse : 20140 OLIVESE

Adresse email (facultatif) : mairie-olive-se@orange.fr

désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire :  oui  non

Nom et prénom du mandataire : \_\_\_\_\_

Dénomination (si personne morale) : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Activité exercée : \_\_\_\_\_

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle<sup>1</sup> : \_\_\_\_\_

Le cas échéant, nom et adresse du garant : \_\_\_\_\_

Nom et prénom du ou des locataires :

désigné(s) ci-après « le locataire » ;

Il a été convenu ce qui suit :

## II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

Appartement communal T4 Lieu-dit Bâtiment Communal 2<sup>ème</sup> étage – Castagnolo – 20140 OLIVESE

Type d'habitat, Immeuble :  collectif  individuel /  mono propriété  copropriété

Période de construction :  avant 1949  de 1949 à 1974  de 1975 à 1989  de 1989 à 2005  depuis 2005

- surface habitable : 94,17 m<sup>2</sup> - nombre de pièces principales : 4

- Autres parties du logement :  grenier  comble  terrasse  balcon  loggia  jardin

<sup>1</sup> Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Autres :

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... :

\_WC, Bac à douche

Modalité de production de chauffage :  individuel  collectif <sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :  individuel  collectif <sup>3</sup> \_\_\_\_\_

Le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code <sup>4</sup> :

B. Destination des locaux :  usage d'habitation  usage mixte professionnel et d'habitation

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

cave n° \_\_\_\_\_  parking n° \_\_\_\_\_  garage n° \_\_\_\_\_  Autres : \_\_\_\_\_

D. Le cas échéant, Énumération 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 poubelle  gardiennage  autres : \_\_\_\_\_

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] :

### III. 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 : \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ ;

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans [minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale]

Durée réduite : \_\_\_\_\_ (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis <sup>5</sup> le justifie)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

<sup>2</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>3</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>4</sup> Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

<sup>5</sup> Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

a) Montant du loyer mensuel <sup>6</sup> : 730,76 € (selon les termes de la délibération n° 04/2024 du 17 février 2024)

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues <sup>7</sup>

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui  Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non

- montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> - montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

---

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] <sup>8</sup> :

---

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : \_\_\_\_\_

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

[En cas de colocation seulement] Forfait de charges

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

---

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges <sup>9</sup> :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges<sup>10</sup> :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

---

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

---

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des

---

<sup>6</sup> Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

<sup>7</sup> Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

<sup>8</sup> Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

<sup>9</sup> Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

<sup>10</sup> Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

colocataires <sup>11</sup> :  Oui  Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires <sup>12</sup> :

---

2. Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_

#### E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement <sup>13</sup> : Mensuel      Paiement :  à échoir  à terme échu

Date ou période de paiement : Début de mois    Lieu de paiement : TRESORERIE DU GRAND AJACCIO – AVENUE EUGENE MACCHINI 20177 AJACCIO CEDEX 1

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer (hors charges) : €    Charges récupérables : \_\_\_\_\_

Contribution pour le partage des économies de charges : \_\_\_\_\_

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires : \_\_\_\_\_

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : \_\_\_\_\_

2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] : \_\_\_\_\_

#### G. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) :

---

### V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement <sup>14</sup> :

---

---

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur <sup>15</sup> [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :

---

---

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] :

---

---

<sup>11</sup> Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

<sup>12</sup> Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

<sup>13</sup> Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

<sup>14</sup> Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

<sup>15</sup> Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

---

## VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges] : 730,76 €

---

## VII. Clause de reconnaissance et d'acceptation des nuisances sonores liées à l'Eglise et à l'horloge communale

"Le locataire reconnaît être informé et accepte que le bien loué soit situé à proximité d'une église équipée de cloches et d'une horloge communale. Il comprend que ces éléments peuvent générer des sons périodiques et réguliers. Le bailleur décline toute responsabilité liée aux nuisances sonores résultant de ces équipements, et le locataire renonce à toute réclamation à cet égard. Lesdits éléments font partie intégrante du cadre environnemental et du patrimoine de la propriété et n'affectent pas la qualité du bien loué, constituant ainsi une caractéristique inhérente à son emplacement."

## VIII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, 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 bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

## IX. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

## X. Le cas échéant, Honoraires de location <sup>16</sup>

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

---

<sup>16</sup> A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : \_\_\_\_\_ €/m2 de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : \_\_\_\_\_ €/m2 de surface habitable.

## B. Détail et répartition des honoraires

### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

\_\_\_\_\_

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : \_\_\_\_\_

- autres prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] :

\_\_\_\_\_

### 2. Honoraires à la charge du locataire :

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

\_\_\_\_\_

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : \_\_\_\_\_

## XI. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## XII. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- A. Le cas échéant, un extrait du 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 charges
- B. 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 1er janvier 1949 ;
  - une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante <sup>17</sup> ;
  - 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 <sup>18</sup> ;
  - 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 <sup>19</sup>.
- C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- D. Un état des lieux <sup>20</sup>
- E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location <sup>21</sup>
- F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables <sup>22</sup>

<sup>17</sup> A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

<sup>18</sup> A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

<sup>19</sup> La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

<sup>20</sup> L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

<sup>21</sup> Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

<sup>22</sup> Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.



Le , à OLIVESE,

Signature du bailleur  
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire