

CONTRAT DE BAIL DE LOCATION A USAGE DE GARAGE
ENTRE
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS
ET
MONSIEUR Gilles GIBERT

Entre les soussignés :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, identifié au SIREN sous le N°200 043 602 000 16, domicilié Impasse de Charlemagne B.P 90103, 66704 ARGELES SUR MER Cedex, ci-après dénommée « le bailleur » représentée par Monsieur Antoine PARRA, Président.

D'une part,

Et :

Monsieur Gilles GIBERT domicilié Jardins du bout du Monde, HLM Bellevue, Appartement 36, 2 rue de Foun Del Pi, à CERBERE (66290), ci-après dénommé « le locataire »

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Le bailleur loue par le présent contrat au locataire, qui l'accepte, le local ci-après désigné, au bénéfice de Monsieur Gilles GIBERT.

Désignation et consistance du local loué :

Le présent bail concerne le bien à usage de garage de 25 m² situé à :

RD 914, route de Banyuls sur Mer
Lieu-dit Terrimbo Est
66290 CERBERE

Article 1 – Etat des lieux :

Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés.

Article 2 – Destination :

Le local loué est destiné à usage de garage par le locataire.

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20240715-DL2024-0204-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Article 3 – Occupation et jouissance :

Le bailleur s'engage à :

- Délivrer au locataire le local en l'état, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Assurer au locataire la jouissance paisible du local loué ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
- Entretenir le local en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

Le locataire s'engage à :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- Fournir une attestation d'assurance dès l'entrée dans le local.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du local et les frais indirects (par exemple, taxe d'Enlèvement Ordures Ménagères).
- User du local et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans le local 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 les locaux.
- Prendre à sa charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicable à ces travaux.
- Ne pas transformer le local et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégâts des eaux, etc.), et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
- Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, conformément à l'article 1724 du Code civil. Si les réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.
- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.
- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clefs du local loué.

Article 4 – Durée :

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 3 ans à compter du 01/08/2024.

Article 5 – Résiliation anticipée :

Le présent contrat de location pourra être résilié par le locataire à tout moment. Le congé devra être notifié au bailleur dans les conditions fixées à l'article 7. Le bailleur pourra agir en résiliation anticipée du contrat, par la voie judiciaire, en cas de méconnaissance par le locataire de ses obligations et ce, sans qu'il soit nécessaire que la demande en justice formée à cet effet soit précédée d'un congé.

Article 6 – renouvellement du contrat :

Une offre de renouvellement du présent contrat, parvenu à son terme, peut être présentée par le bailleur ou par le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues, pour le congé, à l'article 7. Le loyer du contrat renouvelé sera fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des locaux de bureaux comparables, après avis des services de France-Domaines. Le contrat est alors renouvelé pour une durée au moins égale à trois ans.

Le bailleur peut s'opposer au renouvellement s'il décide de prendre les lieux loués pour les utiliser lui-même. Le congé doit alors être notifié dans les conditions fixées ci-dessous (article 7).

Le locataire pourra aussi refuser le renouvellement du présent contrat en adressant au bailleur un congé, dans les conditions précisées ci-dessous.

A défaut de congé ou de demande renouvellement par l'une des parties, le présent contrat de location parvenu à son terme est renouvelé tacitement pour une durée d'un an.

Article 7 – Congé :

La partie qui entend user de son droit de résilier le présent contrat par anticipation ou celui de refuser son renouvellement est tenue de notifier à l'autre un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Article 8 – Loyer :

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 91-€, (quatre-vingt-onze euros), Hors Taxes, TVA au taux en vigueur en sus, qui sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

Une caution de 91-€ sera versée par le locataire lors de son entrée dans le dit immeuble (montant du loyer mensuel hors taxe sans rajout de TVA).

Article 9 – Révision :

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers) publié par l'INSEE. L'indice de référence

L'indice de référence est le dernier indice connu à ce jour, soit l'indice du 1^{er} trimestre de l'année 2024 qui s'élève à 143,46.

Formule de révision annuelle : $91 \text{ € HT} \times \frac{\text{1er trimestre de l'année N}}{\text{Indice de référence (143,46)}}$

Le Montant de Tva au taux en vigueur sera ensuite à rajouter après calcul du loyer révisé.

Article 10 – Paiement du loyer :

Le paiement des loyers se fera auprès du Comptable public de la Trésorerie d'Argeles-sur mer. Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui en remettra quittance.

Fait à Argelès-sur-Mer, le

Le Président de la Communauté
de communes Albères Côte Vermeille Illiberis :

Antoine PARRA

Le Locataire

Gilles GIBERT