




Aix en Provence

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20120220-19359-DE-1-1_0
Date de signature : 21/02/12
Date de réception : mardi 21 février 2012
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LEGALITÉ ✓</p>

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN- PROVENCE N°2012.200

Séance publique du

20 février 2012

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Député des Bouches-du-Rhône
Président de la Communauté du Pays d'Aix

OBJET : LES FLORALIES - ETABLISSEMENT D'UN BAIL TRANSITOIRE ET EXCEPTIONNEL ENTRE LA VILLE ET MADAME MONIQUE DALVERNY

Le 20/02/12 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 16/02/2012, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Dabha DRAOUZIA, Mme Michelle EINAUDI, M. Robert FOUQUET, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. André GUINDE, M. François HAMY, Mme Sophie JOISSAINS, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

M. Lucien AMBROGIANI à Mme Michelle EINAUDI, Mme Agnès AMIACH ELBEZ à Mme Chantal DAVENNE, Mlle Odile BARBAT-BLANC à Mme Charlotte BENON, M. Maurice CHAZEAU à M. Stéphane PAOLI, M. Gérard DELOCHE à M. Francis TAULAN, Mme Brigitte DEvesa à M. François-Xavier DE PERETTI, Mme Martine FENESTRAZ à Mme Michèle JONES, M. Christian LOUIT à Mme Danielle SANTAMARIA, M. Alexandre MEDVEDOWSKY à M. André GUINDE, Mme Arlette OLLIVIER à Mme Danièle BRUNET, Mme Catherine SILVESTRE à M. Victor TONIN, Mme Fleur SKRIVAN à M. Jacques AGOPIAN, Mme Marie José VALETA à M. François HAMY

Excusés sans pouvoir :

Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Catherine RIVET-JOLIN

Secrétaire : Yannick DECARA

Mme Odile BONTHOUX donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

D.G.A.S Aménagement Urbain -
Etudes Juridiques et Marchés Publics
Direction du Foncier & Gestion du Patrimoine

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 20/02/12

RAPPORTEUR : Mme Odile BONTHOUX

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : LES FLORALIES - ETABLISSEMENT D'UN BAIL TRANSITOIRE ET EXCEPTIONNEL ENTRE LA VILLE ET MADAME MONIQUE DALVERNY - Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

La Ville est propriétaire de l'immeuble « les Floralias », sis au 11, avenue Jean Giono, immeuble constitué de logements de fonction, situé à l'extérieur de l'enceinte scolaire.

La Ville ayant décidé de mettre en vente le dit immeuble, celui-ci a fait l'objet d'une désaffectation du domaine scolaire.

Par délibération n°04-0177 du Conseil Municipal, en sa séance du 16 février 2004, la Ville avait retenu le principe de louer aux professeurs des écoles un logement de fonction et ce, moyennant le versement d'un loyer correspondant au montant de l'indemnité représentative de logement de base.

Ainsi, depuis 1983, Madame Monique Dalverny, professeur des écoles bénéficie d'un de ces logements de fonction. Ses droits à la retraite étant effectifs depuis septembre 2011, la Direction des Affaires Scolaires lui a donc signifié son congé pour le 31/03/2012.

Toutefois, la locataire s'était portée acquéreur d'un logement de fonction mais sa candidature n'a pu être retenue par la commission de cession car Madame Monique DALVERNY ne répondait plus à l'un des critères, à savoir être en activité sur Aix-en-Provence. Cette décision a été notifiée à l'intéressée le 23/12/2011.

Le préavis de 3 mois accordé représente un laps de temps assez court pour que Madame Monique DALVERNY trouve un nouveau logement sur la commune ; c'est pourquoi, il a été envisagé de maintenir la locataire dans les lieux, objet de la présente, et ce, jusqu'à la vente du bien. Ainsi, cela permettrait au locataire d'avoir un délai supplémentaire afin d'accomplir les démarches liées à son

relogement et cela garantirait à la Ville une présence dans l'immeuble, puisque d'ici le 31/03/2012, les autres logements auront été libérés de toute occupation.

Le bien relevant maintenant du domaine privé de la commune, je vous propose d'établir entre la Ville et Madame Monique DALVERNY un bail d'habitation exceptionnel et transitoire dont les modalités peuvent être résumées ainsi :

- **désignation** : appartement de type 3, d'une superficie de **76 m²** ainsi que 2 caves ;
- **pour une durée de** : neuf mois, avec prise d'effet au **01/04/2012** et arrivant à échéance le **31/12/2012** ;
- **moyennant un loyer mensuel de : 216,46 €** à terme échu, correspondant au montant de l'indemnité représentative de logement de base, et ce, conformément à la délibération précitée ;
- les **charges** et **impôts locatifs** ainsi que l'**entretien courant** des biens loués seront supportés par la locataire ;
- **obligation d'assurer** les biens contre les risques locatifs ;
- **interdiction de céder ou de sous-louer** les lieux ;
- **préavis d'un mois** pour les deux parties, le congé du bailleur n'étant pas soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 06 juillet 1989, s'agissant d'un bail à titre exceptionnel et transitoire ;
- **renouvellement** : exclusivement par voie d'avenant ;
- **clause résolutoire** : expulsion sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

En conséquence, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DONNER VOTRE ACCORD** sur le principe de poursuivre la location auprès de Madame Monique DALVERNY ;
- **APPROUVER** le bail d'habitation exceptionnel et transitoire, annexé ci-après, selon les modalités énumérées précédemment ;
- **AUTORISER** Madame le Député Maire ou l'Adjoint au Maire délégué à la Gestion des Propriétés Communales à signer le dit bail ainsi que tout document afférent à ce dossier ;
- **AUTORISER** Monsieur le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette des sommes correspondantes.

**2012.200 - LES FLORALIES - ETABLISSEMENT D'UN BAIL TRANSITOIRE ET
EXCEPTIONNEL ENTRE LA VILLE ET MADAME MONIQUE DALVERNY**

Présents et représentés	: 53
Présents	: 40
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 53
Pour	: 53
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.**

**Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Député Maire
Président de séance et les membres du conseil présents :**

**Le Conseiller Municipal délégué,
Michèle JONES**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 23/02/2012
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



**D.G.A.S AMÉNAGEMENT URBAIN,
ETUDES JURIDIQUES & MARCHÉS
PUBLICS**

=====

DIRECTION DU FONCIER
ET DE LA GESTION DU PATRIMOINE

=====

**GESTION DES PROPRIÉTÉS
COMMUNALES**

BAIL D'HABITATION A TITRE EXCEPTIONNEL ET TRANSITOIRE

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989

*(exclusion faite de l'article 10, de l'alinéa 1er du paragraphe I et des paragraphes II et III de l'article 15 et les paragraphes b et c de l'article 17)
modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994*

Entre :

La Ville d'Aix-en-Provence, représentée par Madame L'Adjoint Délégué à la Gestion des Propriétés Communales, agissant en vertu d'une délibération n° _____ du _____

D'une part, ci-après dénommée **le bailleur**,

Et :

Madame Monique, Denise DALVERNY ~ née le 06/02/1948 à Oujda (Maroc), de nationalité française, retraitée, demeurant au 11, avenue Jean Giono ~ 13090 Aix-en-Provence

D'autre part, ci-après dénommée **le locataire**,

PREAMBULE

La Ville a décidé de mettre en vente l'immeuble « les Floralties », qui a été désaffecté du domaine scolaire puisqu'il était constitué de logements de fonction « enseignant ».

Depuis 1983, le locataire bénéficiait d'un de ces logements de fonction, les droits à la retraite étant effectifs depuis septembre 2011, la Direction des Affaires Scolaires a donc signifié le congé à Madame Dalverny.

Toutefois, la Ville a décidé de maintenir le locataire dans les lieux, objet de la présente, et ce, jusqu'à la vente du bien.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur attribue au locataire pour usage d'habitation le logement sous-désigné, le locataire accepte les lieux aux conditions de la présente.

ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur donne à titre de bail à titre exceptionnel et transitoire au locataire, qui l'accepte, un appartement, avec deux dépendances, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble dénommé « les Floralties », situé au 11, avenue Jean Giono ~ 13090 Aix-en-Provence.

Ce bail, établi à titre nominatif, est non transmissible et destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive : un appartement de type 3, lot n°13, d'une superficie totale de 76m², détaillé dans le certificat de mesurage annexé à la présente, ainsi que deux dépendances (caves n°2 & 10).

Parcelle cadastrée : CK0002 ~ ***Cf plans en annexe.***

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Etant dans une poursuite d'occupation, il ne sera pas dressé d'état des lieux.

ARTICLE 4 - DUREE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf mois** avec prise d'effet au **1er avril 2012**. Les lieux devront donc être libérés pour le **31 décembre 2012**.

ARTICLE 5 - LOYER

Le loyer mensuel est fixé à **deux cent seize Euros & quarante six cts (216,46 €)**, payable à terme échu à la Caisse de Monsieur le Trésorier Principal d'Aix-Municipale. Le premier règlement sera donc exigible à compter du 30 avril 2012.

ARTICLE 6 - CHARGES

Le locataire devra par contre, **supporter les charges locatives et impôts locatifs** afférents aux locaux loués (ordures ménagères, eau, électricité, chauffage). Ceux-ci sont énumérés par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Le bailleur ne réclamera pas de provision pour charges.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

ARTICLE 8 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

8.1) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

8.2) 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 ;

8.3) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

8.4) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

8.5) De 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 sont applicables à ces travaux ;

8.6) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier, sur présentation d'une attestation d'assurance, lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur ;

8.7) De devoir souffrir l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux, tous les jours sauf dimanches et fêtes, sans que la durée de la visite puisse excéder deux heures, et ce, en cas de vente des lieux loués, ou en cas de congé donné ou reçu ;

8.8) De devoir laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble.

ARTICLE 9 – ASSURANCE

Lors de la signature de la présente, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) ;
- assurance couvrant le risque « recours des voisins et des tiers » ;
- assurance du mobilier (incendie, explosions, dégâts des eaux, vol) ;
- responsabilité civile.

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard du bailleur de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

A la demande du bailleur, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurance ou une attestation de paiement des primes.

A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, et ce, en application de l'article 13 - clause résolutoire.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le bailleur tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Le bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir, en qualité de propriétaire.

ARTICLE 10 - CESSION ET SOUS LOCATION

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement.

ARTICLE 11 - RESILIATION

Le délai de préavis applicable au congé est de un mois qu'il émane du locataire ou du bailleur. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le bailleur n'aura pas à justifier le congé, le bail étant établi à titre exceptionnel et transitoire.

Le congé du bailleur n'est donc pas soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 06 juillet 1989.

ARTICLE 12 - RENOUELEMENT

Les conditions d'un éventuel renouvellement seront établies par voie d'avenant.

ARTICLE 13 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le locataire déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville et le locataire dans les lieux loués.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- le **décret** n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux **réparations locatives**
- le **décret** n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux **charges récupérables**

Fait à Aix-en-Provence,
en six exemplaires originaux,
le

Le locataire,

**Le bailleur, représenté par
l'Adjoint au Maire délégué à la
Gestion des Propriétés
Communes,**

Monique DALVERNY

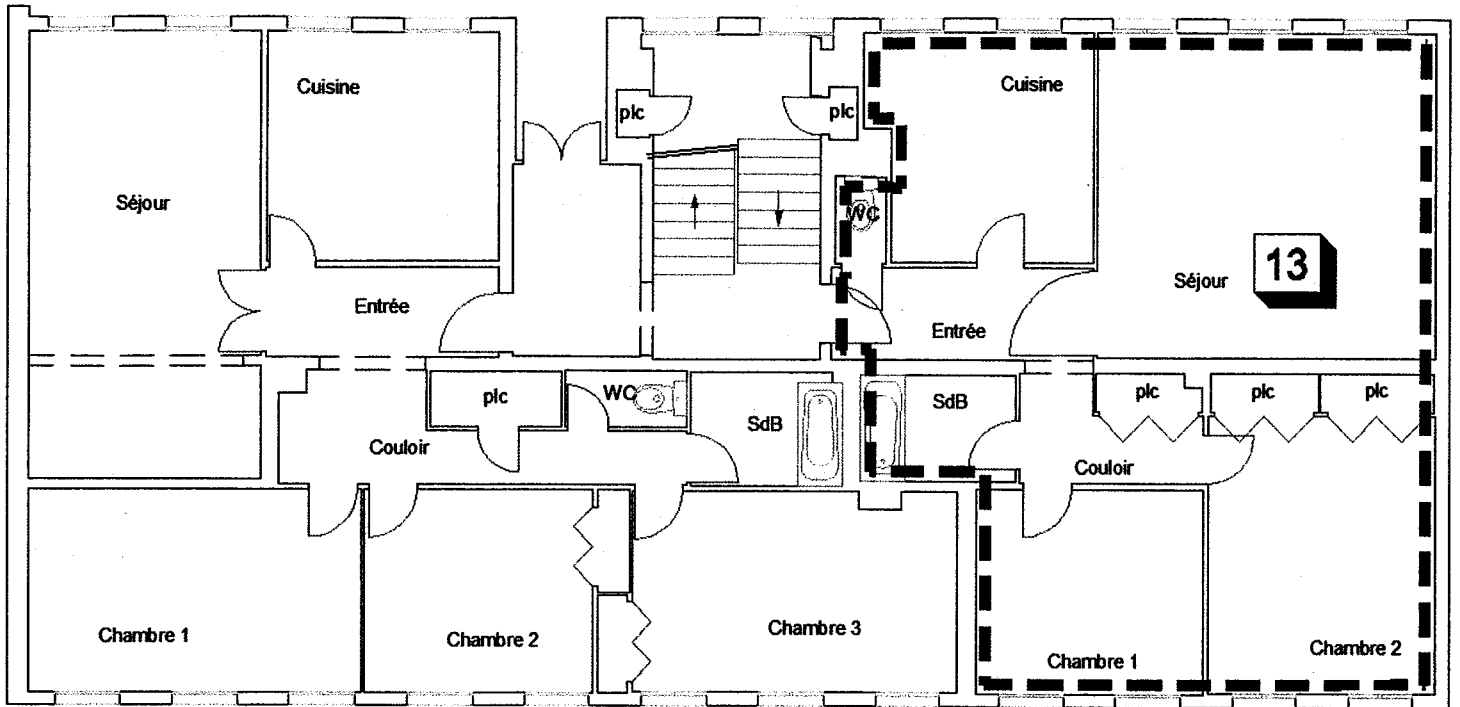
Odile BONTHOUX



SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
BILICKI-DHOMBRES-OSMO

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

Annexe : Schéma du lot



Siège Social : 134 rue de Font Caude – 34080 MONTPELLIER
☎ 04.67.061.061 - ☎ 04.67.061.062 - ✉ montpellier@dgema.fr

Bureaux secondaires :

- 15, Avenue Foch – 48000 MENDE - ☎ 04.66.49.34.00 - ☎ 04.66.49.08.71 - ✉ mende@dgema.fr
- Successeur de M. CASES : Résidence Les Terrasses de Melgueil – Appt 22 – 71 Rue de la Portette – 34130 MAUGUIO
☎ 04.67.29.53.63 - ☎ 04.67.29.52.13 - ✉ mauguio@dgema.fr
- Successeur de M. AURY : ZA Les Avants – 5 Avenue du Grand Chêne – 34270 ST MATHIEU DE TRÉVIERS
☎ 04.67.86.88.82 - ☎ 04.67.86.88.83 - ✉ stmathieu@dgema.fr
- Successeur de M. GOYON : 16 Rue Neuve Ste Catherine – Bât. 1 – Appt 11 – 13007 MARSEILLE
☎ 04.91.542.542 - ☎ 04.91.542.543 - ✉ marseille@dgema.fr
- Parc d'Activités de Camalcé – Giratoire de Camalcé – Bât. 9 – 34150 GIGNAC
☎ 04.67.57.93.02 - ☎ 04.67.57.03.49 - ✉ gignac@dgema.fr

Banque BNP n° 30004 00640 - 00010136264-86 - SIRET : 338 413 768 000 56 - APE : 7112A



SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
BILICKI-DHOMBRES-OSMO

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

Description de la superficie privative :

Désignation des pièces	Superficie
Entrée	9,8 m ²
Séjour	24,4 m ²
Chambre 1	10,4 m ²
Chambre 2	16,1 m ²
Cuisine	10,8 m ²
Salle de Bain	3,7 m ²
WC	1,0 m ²
Superficie privative totale du lot	76,0 m²

REMARQUE :

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

- Terrasses, balcons.
- Caves, garages.
- Embrasure des portes et fenêtres.
- Murs et cloisons.
- Escaliers.
- Cheminées, gaines techniques.
- Toutes surfaces des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Fait à Montpellier, le 09 Décembre 2010
Pour servir et valoir ce que de droit
Le géomètre expert Alain BILICKI

Siège Social : 134 rue de Font Caude – 34080 MONTPELLIER

☎ 04.67.061.061 - ☎ 04.67.061.062 - ✉ montpellier@dgema.fr

Bureaux secondaires :

- 15, Avenue Foch – 48000 MENDE - ☎ 04.66.49.34.00 – ☎ 04.66.49.08.71 - ✉ mende@dgema.fr

- Successeur de M. CASES : Résidence Les Terrasses de Melgueil – Appt 22 – 71 Rue de la Portette – 34130 MAUGUIO

☎ 04.67.29.53.63 - ☎ 04.67.29.52.13 - ✉ maugui@dgema.fr

- Successeur de M. AURY : ZA Les Avants – 5 Avenue du Grand Chêne – 34270 ST MATHIEU DE TRÉVIERS

☎ 04.67.86.88.82 - ☎ 04.67.86.88.83 - ✉ stmathieu@dgema.fr

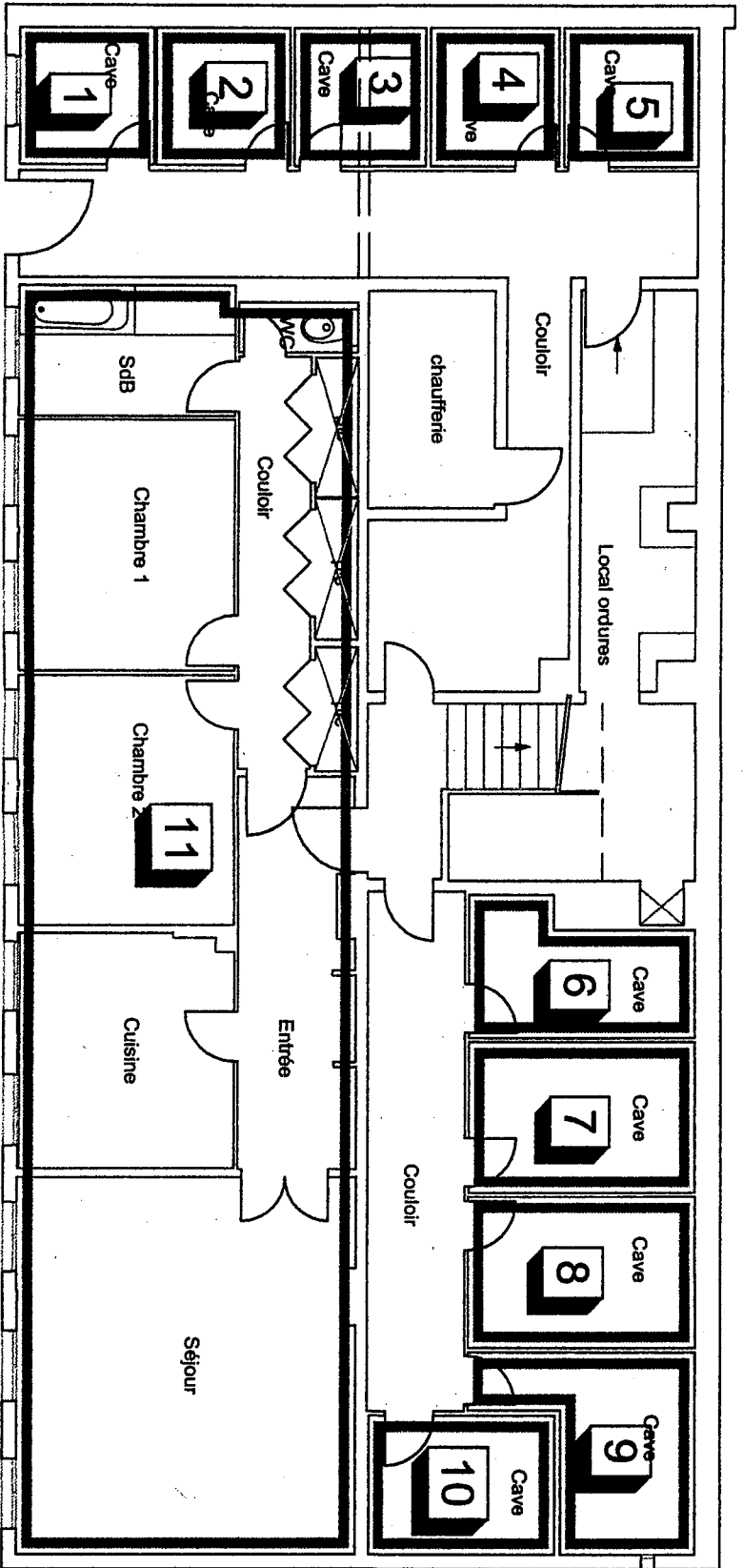
- Successeur de M. GOYON : 16 Rue Neuve Ste Catherine – Bât. 1 – Appt 11 – 13007 MARSEILLE

☎ 04.91.542.542 - ☎ 04.91.542.543 - ✉ marseille@dgema.fr

- Parc d'Activités de Camalcé – Giratoire de Camalcé – Bât. 9 – 34150 GIGNAC

☎ 04.67.57.93.02 - ☎ 04.67.57.03.49 - ✉ gignac@dgema.fr

Banque BNP n° 30004 00640 - 00010136264-86 - SIRET : 338 413 768 000 56 - APE : 7112A



ANNEXE aux délibérations N° 2012-174 à 2012-255

ERRATUM page 1

Il convient de lire « sur convocation qui a été adressée par Mme Joissains-Masini, Maire le 14/02/2012 » au lieu du 16/02/2012.