

Référence stationnement : 4052020028 / L 2040693

## CONTRAT DE LOCATION D'UNE PLACE DE STATIONNEMENT

### PARTIES CONTRACTANTES

#### ENTRE :

**EST ENSEMBLE HABITAT**, établissement public à caractère industriel ou commercial dont le siège social est situé 17 Rue Molière 93100 Montreuil-sous-Bois, Immatriculé au RCS de Bobigny sous le numéro 488 777 160, Ici représenté par son Directeur Général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Désigné, ci-après, le BAILLEUR, d'une part,

#### ET :

Le Département de la Seine-Saint-Denis, sis Esplanade Jean Moulin – 93006 Bobigny Cédex, représenté par Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil Départemental, agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la délibération n°2021-VII-23 du Conseil départemental en date du 1er juillet 2021.

Désigné (e)(s) ci-après LE (S) PRENEUR(S),

### 1. REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est soumis aux dispositions des articles 1714 à 1751 du Code Civil et aux dispositions du CCH relatives à la réglementation HLM en vigueur en matière de location de parking et stationnement.

### 2. DÉSIGNATION ET ADRESSE DES LOCAUX LOUES

L'objet de la location est situé : **13, AVENUE LEO LAGRANGE**

Il s'agit du stationnement n° **28 – 31 -32 -33** de type :

garage collectif       aérien       souterrain       Box

Stationnement équipé d'un arceau : Oui  Non       Nombre de clés remises au titulaire : **0**

Nombre d'émetteurs d'accès remis au titulaire du présent contrat : **(4)**

**Place 28 (595397D5) - Place 31 (0A50790A) - Place 32 (17316BAB) - Place 33 (0A53632A)**

En cas de perte ou de détérioration de l'émetteur ou badge d'accès, il sera remplacé sur demande adressée au BAILLEUR. La délivrance d'un nouvel émetteur et/ou badge donnera lieu à une facturation sur le prochain avis d'échéance à hauteur du coût d'achat.

Font également partie de la présente location, les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès pour rejoindre leur stationnement.

### 3. DESTINATION DE L'EMPLACEMENT OU DU LOCAL LOUE

De convention expresse sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendent que la location soit à usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de quelque nature que ce soit.

La location est consentie à usage exclusif de stationnement du véhicule du locataire.

En cas d'utilisation non conforme à sa destination exclusive d'emplacement à usage de stationnement du véhicule du locataire. Le présent engagement pourra être résilié en application de la clause résolutoire.

Toute sous-location, cession ou prêt des lieux est formellement interdite en tout ou partie, sans autorisation expresse d'EST ENSEMBLE HABITAT.

Le stationnement de véhicule épaves ou en voie d'épavisation, de camions, caravanes dans les lieux loués est formellement interdit et EST ENSEMBLE HABITAT se réserve le droit de faire procéder à leur enlèvement aux frais du locataire.

### 4. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

1. Il prend le stationnement loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'engagement sans pouvoir exiger aucune réparation de quelque nature que ce soit et le restituer en bon état de réparations locatives.
2. Il n'use de l'emplacement loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme à l'exclusion des modèles fonctionnant au gaz de pétrole liquéfié GPL.
3. Il ne laisse aucun véhicule en stationnement dans les passages communs, les voies de dégagement, il ne dépose aucune marchandise dans lesdits passages et voies, qui serait susceptible de gêner la circulation. EST ENSEMBLE HABITAT se réserve le droit de faire procéder à leur enlèvement aux frais du locataire.
4. Il n'use de l'emplacement loué que pour l'usage auquel il est destiné, et n'y apporte aucune modification.
5. Il n'effectue aucune opération de réparation ou d'entretien du véhicule de quelque nature que ce soit dans les lieux loués ou sur les voies de desserte.
6. Il n'entrepose aucune marchandise de quelque nature que ce soit dans l'emplacement loué.
7. Il n'effectue pas d'opération de lavage, de vidange d'huile, de liquides inflammables ou non. La mécanique sauvage est strictement interdite sur l'emplacement objet de la location.
8. Il entretient en bon état l'emplacement faisant l'objet des présentes et le rend en fin de location en bon état d'entretien.

9. Il use raisonnablement des locaux et des équipements collectifs (ascenseur, porte de box, portes de hall...), lui permettant d'accéder au stationnement.

10. En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état de lieux détériorés,

11. Il informe immédiatement EST ENSEMBLE HABITAT de tous sinistres et dégradations se produisant dans les lieux loués, dans les locaux et sur les équipements collectifs lui permettant d'accéder au stationnement, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Il se conforme, en outre, au règlement intérieur de l'immeuble.

13. Il s'assure contre les risques locatifs dont il doit répondre auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable (incendie, dégâts des eaux) et en justifie à EST ENSEMBLE HABITAT à la signature du contrat, et chaque année sans qu'EST ENSEMBLE HABITAT n'ait à le lui demander, il est informé que la remise de l'attestation d'assurance et de paiement des primes conditionne la signature du présent contrat de location. Par ailleurs, le PRENEUR devra assurer le box et notamment la porte du box contre les risques d'effraction, de dégradation et de dommages en tout genre.

14. Il laisse pénétrer les représentants d'EST ENSEMBLE HABITAT ou ses préposés sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives.

15. Avant son départ, le locataire devra laisser les lieux en bon état d'entretien et de propreté et devra rendre les clés et émetteur au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

16. Il est précisé qu'EST ENSEMBLE HABITAT décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration du véhicule, de tout objet situé à l'intérieur du véhicule, ainsi que seraient entreposés sur l'emplacement de stationnement, y compris dans le cas des boxes.

17. Avant son départ, il devra rendre le local ou emplacement loué libre de tout véhicule, marchandise et objet. Le cas échéant, EST ENSEMBLE HABITAT se réserve le droit de faire procéder à leur enlèvement aux frais du locataire.

18. Le PRENEUR d'un box consent à la location dans l'état où il se trouvera le jour de l'engagement de location sans pouvoir exiger aucune réparation de quelque nature qu'elle soit, et le restituera en bon état de réparations locatives. Il souffrira, sans indemnités, tous les travaux et réparations que le BAILLEUR serait amené à entreprendre, quelle qu'en soit la durée.

Le PRENEUR devra utiliser le box uniquement pour garer un véhicule et s'engage à fermer la porte du garage après chaque sortie de voiture. Il est responsable de l'entretien de la porte du box ainsi que de tout dommage qui lui serait causée, notamment par acte de vandalisme.

## 5. DUREE, RECONDUCTION ET CONGE

**La location prend effet à compter du 02/04/2024.**

Le présent contrat est conclu une durée d'un mois, renouvelable mensuellement par tacite reconduction.

Il pourra être dénoncé par le PRENEUR comme par le BAILLEUR, au moyen d'un congé délivré par lettre recommandée avec accusé de réception et d'un préavis d'un mois.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis commence à courir le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout mois entamé dans les lieux au-delà du terme fixé par le préavis donnera lieu à perception d'une indemnité d'occupation au prorata du nombre de jours occupés.

À l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

Le preneur devra laisser les lieux loués vides et nettoyés. Il restituera l'ensemble des clés, cartes et/ou émetteurs remis à l'entrée dans les lieux.

Conformément à l'article L411-1 du CCH, « la location est consentie à titre précaire et révoquée à tout moment par le bailleur. Un locataire de ce bailleur ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur ». A ce titre, le locataire d'un logement du parc immobilier conventionné du BAILLEUR bénéficie d'un droit de priorité.

En application de cette législation, un congé sera notifié par le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis d'un mois.

## 6. LOYER, CHARGES ET TAXES

La location est consentie moyennant un loyer exigible le 1er de chaque mois à terme échu. A la date d'effet de la présente location, **le montant du loyer principal est fixé à 16.8 € hors charges par place de parking.**

**Le loyer ci-dessus s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée. Toutefois, si le présent contrat de location bénéficie à un preneur non-locataire d'un logement du groupe d'immeuble dont dépend le parking et dont le bailleur est propriétaire, il sera quittancé, en sus du loyer, le montant de la TVA (ou de toute autre nouvelle taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée), au taux légalement applicable au jour de chaque règlement, conformément à la réglementation en vigueur.**

Il est convenu que le PRENEUR versera en même temps que le loyer, selon les mêmes modalités et selon la même périodicité, un forfait de charges, qui ne pourra donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

**A la date d'effet de la présente location, le forfait charges est fixé à 1 € par place de parking.**

## 7. REVISION DE LOYER

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé au 1er janvier de chaque année, en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2e trimestre de l'année précédente publié par l'INSEE.

## 8. DEPOT DE GARANTIE

**Le PRENEUR verse un dépôt de garantie fixé à 16.8 € x 4 = 67.20 €, représentant un mois de loyer principal.**

Ce dépôt lui sera restitué lors de sa sortie des lieux loués, après remise des clés et de la télécommande ou de l'émetteur, selon le cas, sous déduction des sommes dues à EST ENSEMBLE HABITAT, notamment pour les réparations dont il est précisé qu'elles sont toutes à la charge du locataire. Ce dépôt de garantie est expressément stipulé non productif d'intérêts.

## 9. ETAT DES LIEUX

Cet article s'applique au contrat de location de stationnement de type box.

### 9.1 – Etat des lieux d'entrée

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de l'emplacement loué pour l'avoir vu et visité et le prendre dans l'état où il se trouve.

L'état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement en double exemplaire pour être annexé au présent contrat de location, au plus tard lors de la remise des badges d'accès et émetteur.

En l'absence d'état des lieux d'entrée initial, le PRENEUR est réputé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.

Le preneur s'engage à ne réaliser aucuns travaux modifiant les lieux sans l'autorisation écrite d'EST ENSEMBLE HABITAT. Tous les frais occasionnés directement ou indirectement par ces travaux sont à la charge du PRENEUR seul. Tous les embellissements et améliorations que le preneur pourrait faire dans les lieux loués resteront, en fin de location, la propriété d'EST ENSEMBLE HABITAT, sans indemnité à moins que le rétablissement des lieux loués, dans leur état primitif et aux frais du PRENEUR ne soit exigé.

Les travaux devront être réalisés selon les règles de l'art et sous la responsabilité du PRENEUR.

### 9.2 – Etat des lieux de sortie

Un état des lieux doit également être établi contradictoirement par les parties à l'expiration du bail.

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties, et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux peut être établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés.

Les dégradations ou disparitions d'équipements constatées ouvrent droit à indemnités au profit d'EST ENSEMBLE HABITAT.

Si des travaux sont rendus nécessaires du fait des dégradations ou disparitions d'équipements, l'indemnité due à EST ENSEMBLE HABITAT est majorée des loyers et charges correspondant à la période d'exécution de ces travaux.

## 10. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires (signataires du présent contrat), ceux-ci se reconnaissent expressément solidaires et indivis dans l'exécution des obligations prévues au présent contrat (et notamment pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation compensant une occupation sans contrepartie financière par le locataire restant dans les lieux, des réparations locatives) pendant toute la durée du contrat et pour une durée de six (6) mois à compter du congé donné par l'un des Co PRENEURS solidaires. En cas de renouvellement du bail après le délai imparti, cette solidarité sera renouvelée pour une période de même durée.

## 11. CLAUSE RESOLUTOIRE

### 11.1 – Conditions générales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, 1 mois après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans les cas suivants :

- > défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ou des charges dûment justifiées
- > défaut de remise des attestations d'assurance du stationnement loué et du véhicule du locataire en cours de bail.
- > non versement du dépôt de garantie prévu au contrat
- > utilisation des locaux non conforme à leur destination contractuelle
- > inexécution constatée de l'une quelconque des conditions du présent engagement,
- > résiliation pour mise en œuvre du droit de priorité exposé à l'article 5 du présent contrat.

### 11.2 – Conditions spécifiques au garage individuel et box

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, dix jours (deux mois pour les locataires de logement lorsque le contrat de stationnement est l'accessoire d'un logement), après un commandement de payer demeuré infructueux, dans les cas exposés à l'article 9.1 ci-dessus.

Dans tous les cas exposés ci-avant (9.1 et 9.2), la persistance de l'occupation du locataire au-delà du délai de préavis, ne pourrait créer à son profit aucun droit quelconque au maintien sur l'aire de stationnement ou au renouvellement de son bail. Ainsi, à l'expiration du préavis, EST ENSEMBLE HABITAT procédera à la désactivation du badge donnant accès au stationnement. et pourra faire procéder à l'enlèvement du véhicule et à son transfert dans tout autre endroit de son choix, aux frais et risques du PRENEUR, le BAILLEUR disposant alors librement de l'emplacement pour une nouvelle location.

## 12. DISPOSITIONS INFORMATIQUE ET LIBERTES

EST ENSEMBLE HABITAT, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel dont les finalités portent sur :

- la gestion et le contentieux locatifs ;
- l'accompagnement social personnalisé ;
- les mesures destinées à assurer la sécurité, la tranquillité et la jouissance paisible des locaux
- la réalisation d'enquêtes, de diagnostics, de reporting et de statistiques.

Sauf mentions particulières, les données ont un caractère obligatoire dont l'absence pourrait rendre impossible la réalisation des finalités précitées.

Les données sont destinées à EST ENSEMBLE HABITAT ainsi qu'aux organismes et institutions liés au logement social, aux prestataires sociaux et autres prestataires, aux autorités et organismes compétents le cas échéant et aux partenaires liés contractuellement.

Pour les données relatives à la santé, les demandes d'EST ENSEMBLE HABITAT se limitent aux catégories générales ayant pour base une obligation légale ; pour les données communiquées à l'initiative du PRENEUR celles-ci feront l'objet d'un traitement limité dans l'intérêt direct dudit PRENEUR. Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le PRENEUR dispose d'un droit d'interrogation, d'accès et de rectification des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de ses données. Ces droits s'exercent auprès d'EST ENSEMBLE HABITAT - Direction des affaires juridiques - 17 rue Molière à Montreuil-sous-Bois 93100, par courrier accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

J'accepte les communications par courriel ou SMS de la part d'EST ENSEMBLE HABITAT

Annexe au présent contrat :

- Etat des lieux
- Etat des risques naturels et technologiques (ERNT)

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat de location, les parties font élection de domicile, à savoir :  
EST ENSEMBLE HABITAT en son siège, 17 rue Molière à Montreuil-sous-Bois 93100,  
le PRENEUR dans les locaux loués.

Fait à MONTREUIL, le 29/03/2024

en 2 exemplaires

dont un remis au(x) PRENEUR(s)

LE PRENEUR

Mr Xavier GARRIGUES

Directeur des affaires juridique  
de l'immobilier et des Assemblées

Lu et Approuvé (mention manuscrite)

Pour le Directeur Général et par délégation  
Le directeur de territoire



Envoyé en préfecture le 19/11/2024

Reçu en préfecture le 19/11/2024

Publié le



ID : 093-229300082-20241118-D2024\_068-AR