

Conseil d'Administration

Extrait du Registre des délibérations

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE LUNDI CINQ DECEMBRE

Sous la Présidence de Madame Audrey GARINO, Vice-Présidente

Le Conseil d'Administration du CCAS

Dûment convoqué, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence.

Présents : Mesdames LANTENOIS, LELOUIS, MAKHLOUFI,
PASQUINI, RASTOIN, SERRA, SUFFREN
Messieurs AINIE, COCHET, ESCANES, MAGNAN,

Nombre de membres

En exercice : 19

(cf. délibération CM 20/0224/EFAG
du 27/07/2020)

Présents : 13

Votants : 13

Excusés : Madame BRAMBILLA
Madame CARREGA
Madame TOMASI
Monsieur HEDDADI
Monsieur ROSSI

Date de la Convocation : 25 Novembre 2022

OBJET : Bail intergénérationnel au sein des résidences autonomie

MADAME LA VICE-PRESIDENTE EXPOSE QUE :

Le CCAS de Marseille, au sein de trois des quatre résidences autonomie qu'il gère, souhaite mener à bien un projet intergénérationnel ayant pour double objectif :

- Lutter contre l'isolement des personnes âgées logées en résidence autonomie et lutter contre la perte d'autonomie de ces personnes,
- Faciliter l'accès au logement des étudiants et lutter contre la précarité de ces personnes.

Ce projet prévoit notamment la mise à disposition de deux logements de type studio au sein des résidences autonomie « Les Magnolias des Carmes », « L'Escalé du Panier » et « Les Jardins du Vallon » consacrées à l'accueil d'étudiants. Ainsi, conformément à l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles, le Conseil d'Administration du CCAS a approuvé les nouveaux projets d'établissement des résidences par délibération n° 22.056 du 20 octobre 2022 et leur a conféré une dimension intergénérationnelle.

Il est à présent nécessaire de fixer le cadre contractuel entre le CCAS et les étudiants hébergés au sein des résidences autonomie afin, d'une part, définir le cadre locatif et, d'autre part, définir le cadre de la participation des étudiant.es à la vie des résidences autonomie.

Les contrats de location des logements sont des contrats de type logements d'habitation meublées répondant aux caractéristiques en termes d'équipement fixées par le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé. Ils précisent également les conditions de participation des étudiantes à la vie des résidences autonomie.

ANNEXE

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de déterminer par la présente délibération le modèle de contrat de location avec les étudiants au sein des résidences autonomie du CCAS de Marseille.

ANNEXE

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OUI L'EXPOSE QUI PRECEDE :

Vu le Code de l'Action Sociale et des Familles notamment ses articles L. 123-4 et suivants et L. 313-12,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment L. 631-17 et suivants et L. 633-1 et suivants,

Vu la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 25-4,

Vu le Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé,

Vu la Délibération n° 22.056 du 20 octobre 2022 portant approbation des projets d'établissement des quatre Résidences autonomie gérées par le Centre Communal d'Action Sociale de Marseille,

DELIBERE

ARTICLE 1 : La convention type de location de logement meublé avec des étudiants au sein des résidences autonomie du CCAS, ci-annexée, est approuvée.

ARTICLE 2 : Les caractéristiques des logements et le montant des redevances mensuelles d'occupation sont les suivants :

Résidence autonomie « Les Magnolias des Carmes » : studio de 25 m² - 330,90€ (trois-cent trente euros et quatre-vingt-dix centimes) ;

Résidence autonomie « L'Escale du Panier » : studio de 17 m² - 286,20€ (deux-cent quatre-vingt-six euros et vingt centimes) ;

Résidence autonomie « Les Jardins du Vallon » : studio de 30 m² - 326,40€ (trois-cent vingt-six euros et quarante centimes).

Le montant des redevances mensuelles d'occupation seront revalorisées annuellement en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers de l'Institut national de la statistique et des études économiques prévu par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

ARTICLE 3 : Les étudiants logés au sein des établissements du CCAS disposent de la possibilité de partager le temps du repas avec les résidents au restaurant de la résidence autonomie où se situe leur logement.

Le tarif du repas de midi est fixé à 5 (cinq) euros.

Le tarif du repas du soir est fixé à 3 (trois) euros.

MARSEILLE

ARTICLE 4 : Les recettes résultant de l'application de la présente délibération seront imputées sur les crédits ouverts au Budget annexe Résidences Autonomie, nature 73418.

MARSEILLE

Après en avoir délibéré à l'unanimité.

LA VICE-PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
DE MARSEILLE



Audrey GARINO

Adjointe au Maire de Marseille
en charge des affaires sociales,
de la solidarité, de la lutte contre la pauvreté et de l'égalité des droits

3103A
2002
0.75A

Contrat de location d'un logement meublé au sein d'une Résidence Autonomie du CCAS de MARSEILLE

Vu le code de l'action sociale, et notamment ses articles L. 118-1 (cohabitation intergénérationnelle solidaire), L. 123-4 et suivants (centres communaux et intercommunaux d'action sociale), L. 313-12 et D. 313-24-1 (personnes accueillies dans les résidences autonomie),

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment L. 631-17 et suivants (règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire) et L. 633-1 et suivants (protection des personnes logées en logement-foyer),

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et notamment son article 25-4,

Vu le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé,

Vu le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives,

Vu la délibération n° 22.056 du 20 octobre 2022 approuvant les projets d'établissement des quatre résidences autonomie gérées par le centre communal d'action sociale,

Vu la délibération n° 22.0XX du 5 décembre 2022 portant approbation des contrats de location intergénérationnelle dans les résidences autonomie du CCAS,

PRÉAMBULE :

Le centre communal d'action sociale de Marseille (CCAS), établissement public communal chargé de la prévention dans la commune et du développement social, gère des services et établissements sociaux et médico-sociaux, notamment quatre résidences autonomie (logement-foyers).

Afin :

- D'une part, de favoriser l'autonomie et le maintien dans ces établissements des personnes âgées qui y sont hébergées en renforçant le lien social et,
- D'autre part, de faciliter l'accès au logement d'étudiants et de lutter contre la précarité qui affecte ces personnes,

le CCAS a décidé d'inscrire dans chacun des projets d'établissement de trois de ces résidences autonomie la possibilité d'accueillir au sein de celles-ci des étudiants dans une perspective intergénérationnelle, conformément à l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles et après avis du conseil de vie sociale de ces établissements. En effet, la loi dite « ASV » du 28 décembre 2015 a introduit dans les dispositions du code de l'action sociale et des familles relatives aux résidences autonomie la possibilité pour celles-ci, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, d'accueillir en leur sein des étudiants.

Dans l'esprit de la cohabitation intergénérationnelle promue par la loi « ELAN » du 23 novembre 2018, il est ainsi permis à l'étudiant·e signataire du présent contrat de bénéficier d'un logement à moindre coût en échange de menus services, sans contrepartie financière. Ces menus services ne peuvent en aucune manière consister en des prestations délivrées par

un prestataire ou un employé de la personne âgée dans le cadre, notamment, de l'aide à domicile.

Le présent contrat entend respecter sans réserve les prescriptions de la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire dont le contenu est fixé par arrêté du 13 janvier 2020, ladite charte étant annexée au présent contrat.

Le logement est un logement meublé au sens de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 31 juillet 2015 susvisés.

Ceci précisé, entre les soussignés :

Le Centre Communal d'Action Sociale de Marseille, établissement public administratif, enregistré au répertoire SIRENE sous le numéro 261 302 368, dont le siège social est situé Immeuble Quai Ouest, 50 rue de Ruffi à Marseille (13003), représenté par son Président en exercice,

ET

Monsieur/Madame [NOM et Prénom]

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement dans les conditions déterminées ci-après.

Article 2 : Consistance du logement

Surface habitable :

Type de logement : studio

Autres parties du logement : balcon

Éléments d'équipement du logement :

- Sommier et matelas (literie) ;
- Couette ou couverture ;
- Rideaux ou volets (« Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ») ;
- Plaques de cuisson ;
- Four OU micro-ondes ;

- Réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à 6°C ; pour mémoire, une partie freezer « 1 étoile » permet d'obtenir une température de -6°C ;
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas (assiettes, couteaux, fourchettes, cuillers, verres...);
- Ustensiles de cuisine : 2 poêles, 2 casseroles, 2 couvercles de casserole ou de poêle, 1 passoire, 1 cuillère en bois, 1 plat pour micro-ondes, 1 saladier ;
- Table et sièges ;
- Étagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Balai et serpillère.

Chauffage, chaude et électricité collectifs

Article 3 : Destination du logement

Le présent contrat est à usage d'habitation à destination d'un·e étudiant·e.

Article 4 : Destination des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage commun

Jardin collectif, laverie, local poubelles.

Article 5 : Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

La résidence propose un accès à Internet via un réseau Wifi commun, accessible dans l'espace commun de restauration.

Le locataire dispose de la possibilité de contracter individuellement un abonnement auprès d'un fournisseur d'accès à Internet.

Article 6 : Conditions financières

Loyer et révision du loyer

Le loyer est fixé en référence au montant des indemnités journalières d'occupation fixées par délibération du conseil d'administration du CCAS et revalorisées annuellement en fonction de l'Indice de référence des loyers. La revalorisation est effectuée au 1^{er} janvier de chaque année.

Le loyer mensuel est calculé sur la base du nombre moyen de jours par mois, à savoir 30 jours.

Ainsi, le loyer est donc fixé à :

Lieu et modalités de paiement

Tous paiements auront lieu auprès de la « Régie de recettes du CCAS » au vu d'un état adressé par l'ordonnateur du CCAS. Pour les démarches CAF et pour le paiement du loyer le numéro de Siret du CCAS, 26130236800301 devra être indiqué.

Le titulaire du contrat de location dispose de la faculté de souscrire au prélèvement automatique pour le règlement mensuel du loyer.

Dépôt de garantie

À l'entrée dans le logement, le titulaire du contrat de location versera un dépôt de garantie pour un montant équivalant au loyer pour un mois. Le CCAS accepte la prise en charge du dépôt de garantie au moyen de « LOCA PASS ».

Article 7 : Date de prise d'effet et durée du contrat

Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an, à compter du 1^{er} septembre de l'année en cours.

Renouvellement du contrat

Le contrat pourra être reconduit pour une durée de 1 an, la durée totale du contrat ne pouvant excéder une durée de 3 ans au total.

Un mois avant l'expiration de chaque période annuelle, le locataire indiquera au CCAS s'il souhaite reconduire son bail et devra produire une attestation d'étudiant ou certificat d'inscription valable pour l'année universitaire du bail à venir.

En cas de demande de reconduction avec production de l'attestation de la qualité d'étudiant, dans les limites indiquées ci-dessus, le bail se reconduira pour une période d'un an à compter du 1^{er} septembre de l'année en cours, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles suivantes.

Congé

Congé par le locataire. – Le locataire pourra donner congé à tout moment en cours de bail. Ce congé devra être délivré au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À l'expiration du délai-congé, le locataire devra libérer les lieux le lendemain du dernier jour au plus tard à midi. En cas d'accord amiable, les parties pourront mettre fin de manière anticipée au présent bail sans indemnité avec un préavis minimal de quinze jours pendant lequel le loyer est dû.

Congé par le CCAS. – Le CCAS pourra donner congé pour la date d'expiration du bail moyennant un délai de préavis de trois mois. Ce congé devra être délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il ne pourra se fonder que sur la décision de reprendre le logement pour l'habiter, la décision de vendre le logement, ou sur un motif légitime et sérieux.

À défaut de congé donné dans les formes et délais sus-indiqués, le colocataire devra produire une attestation de la qualité d'étudiant pour reconduire le bail.

qui sera payable à terme échu et à réception de l'avis de somme à payer chaque mois, le paiement du premier terme devant avoir lieu lors de la signature du bail.

Si après l'expiration du mois qui suit, le locataire ne s'est pas acquitté du loyer du il peut, après une dernière mise en demeure infructueuse, se voir retirer le bénéfice de son bail. Le recouvrement des sommes dont le colocataire serait redevable envers le CCAS à quelque titre que ce soit, peut être assuré par toute voie de droit et notamment par état exécutoire auprès de la caution solidaire.

Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer,
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie,
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire),
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice,
- en cas de non-respect des obligations spécifiques à la charge du locataire lié à ce bail,
- en cas de manquements grave et répété au règlement de fonctionnement de la résidence, en ce qu'elles peuvent s'appliquer au titulaire du présent contrat de location.

Modalités de résiliation de plein droit du contrat

Le CCAS assignera le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail.

Concernant le défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification par acte d'huissier, le CCAS assignera le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le CCAS assignera en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire un mois après un commandement demeuré infructueux.

Une fois acquis au CCAS le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le locataire refuse de quitter les locaux, il suffira d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du locataire.

Il est enfin précisé que le locataire est tenu des obligations du présent bail jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce nonobstant l'expulsion.

Clauses pénales

Si, à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

En cas d'injures et voies de fait et délits de droit commun caractérisés, à l'encontre du CCAS de Montpellier et de son personnel, la résiliation sera prononcée sur le champ sans préjudice des poursuites légales pouvant être engagées.

Cautionnement

La durée du cautionnement est celle de la durée maximale du contrat à savoir 3 ans. La personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. Le CCAS accepte un cautionnement de type garantie « VISALE ».

Article 8 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et sera en annexe du présent bail, la remise des clefs devant avoir lieu le jour de l'état des lieux.

Il résulte de ce document que le logement loué répond aux divers critères de "décence" posés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement, en fin de bail, lors de la restitution des clefs.

Article 9 : Occupation et jouissance

Usage. – Le colocataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus.

Pour mémoire, l'article R. 623-2 du code pénal institue une amende de 3ème classe (jusqu'à 450 €) pour réprimer « les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui ». L'auteur de tapage nocturne peut également être condamné au versement de dommages et intérêts. Cet article s'applique pour les bruits troublant la tranquillité entre le coucher et le lever du soleil (en principe entre 22h et 7h00).

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le CCAS puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas où néanmoins le CCAS aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le locataire fera son affaire personnelle de tous les dégâts causés aux lieux loués et tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble et du logement, les voisins ou les tiers se pourvoiront directement contre les auteurs de ces troubles sans que le CCAS puisse être recherché.

Seuls les équipements mis à disposition pour le chauffage et la cuisson sont à utiliser, il est interdit d'utiliser du gaz propane ou butane, ou tout autres poêles à pétrole, appareils de chauffage individuel et appareils de cuisson dans la chambre et dans l'appartement.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, de détériorer les locaux, d'apposer en quelque endroit que ce soit écriteau, plaque, enseigne, boîte aux lettres.

Le locataire ne doit pas :

- mettre des paraboles
- stocker des objets ou toutes sortes de matériels sur le balcon ou terrasse ou couloirs,
- modifier l'aspect extérieur du bâtiment, laisser des sacs poubelles dans les couloirs.

Le locataire doit veiller à ne pas stationner en dehors des endroits prévus à cet effet.

Plus particulièrement, les meubles et objets mobiliers ne devront être employés qu'à l'usage auquel ils sont destinés et dans les lieux où ils se trouvent. Il est absolument interdit au locataire de les transporter hors du logement. Il devra veiller à ce qu'ils soient utilisés normalement afin d'éviter leur détérioration prématurée.

Visites. – Le propriétaire pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, toutes les fois que cela sera nécessaire, à charge de prévenir au préalable le locataire.

Il pourra également en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 9 et 19 heures.

Cession. Sous-location. – Le locataire devra occuper le logement lui-même. Il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent contrat, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès et par écrit du propriétaire.

Interruptions dans les services collectifs – Le CCAS ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz et de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le CCAS n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir l'occupant des interruptions.

Article 10 : Responsabilité et assurance

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat à la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Le CCAS décline toute responsabilité pour les vols dont les titulaires du bail pourraient être victimes. Le CCAS devra être immédiatement prévenu des faits de vol ou de panne, avarie ou incident auprès du directeur ou du directeur adjoint de la résidence autonomie.

Le CCAS met à disposition une clef appartement loué et le locataire est responsable personnellement des clefs qui lui sont remises. En cas de perte, le locataire doit en informer immédiatement le directeur ou le directeur adjoint de la résidence autonomie et devra acquitter les frais correspondant au changement de ses clés et de la serrure.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra en justifier au propriétaire, sur sa demande, par la production d'une attestation émanant de l'assureur.

Le locataire est responsable des personnes qu'il reçoit.

Conformément au règlement de fonctionnement de la résidence autonomie, sont tolérés la possession d'animaux de compagnie de moins de 10 kilos. Le propriétaire de l'animal est responsable de celui-ci et des dégâts qu'il pourrait causer.

Article 11 : Entretien et réparations

Locataire. – Le colocataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure pour la partie privative.

Concernant la partie commune, les colocataires auront une responsabilité solidaire pour l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

En ce qui concerne particulièrement les meubles et objets mobiliers compris dans la location, le locataire devra les entretenir en bon état et les rendre de même en fin de bail, sauf les détériorations et l'usure provenant d'une utilisation normale. À son départ, il sera également tenu de rembourser au propriétaire la valeur de ces meubles et objets mobiliers qui auraient été perdus ou détériorés autrement que par vétusté, cas fortuit ou force majeure pour les biens de la partie privative.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent acte, les parties décident d'appliquer conventionnellement les dispositions du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Propriétaire. – De son côté, le propriétaire sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives et d'entretien. À cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du propriétaire.

Troubles de jouissance. – Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le propriétaire des réparations qui deviendraient urgentes ou nécessaires. Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Aménagements et transformation

Toute transformation ou aménagement nécessitera l'accord exprès et écrit du propriétaire.

À défaut de cet accord, le propriétaire pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations ou aménagements effectués sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le propriétaire pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations ou aménagements mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Article 12 : autres conditions particulières

La présente location étant accordée dans le cadre d'un projet intergénérationnel, tel que décrit en préambule. Le locataire s'engage à participer à la vie de la résidence autonomie afin de satisfaire aux objectifs liés au dispositif intergénérationnel et, par conséquent, à respecter les valeurs de la cohabitation intergénérationnelle solidaire : respect et solidarité.

Engagements du locataire

Dans ce cadre, le locataire, en échange de l'avantage au titre de l'occupation du logement faisant l'objet du présent contrat à moindre coût, s'engage à réaliser de menus services en faveur des résidents, dans des conditions de non subordination. En aucune manière l'occupant ne peut être amené à réaliser des missions en lieu et place du personnel de la résidence autonomie ni à se substituer à des professionnels de soins ou d'aide à domicile.

Le locataire s'engage ainsi à participer à l'accompagnement des résidents à l'appropriation des outils numériques, les soutenir dans leurs démarches administratives individuelles sur Internet (déclarations d'impôts, etc.), intervenir au sein de l'espace « Arbre à palabres » afin d'y mener des activités ludiques et sportives. Le locataire assure ainsi, au quotidien, un accompagnement et des échanges avec les résidents, dans l'objectif du maintien d'un lien social.

Participation en résidence autonomie et citoyenneté.

Tout titulaire d'un bail bénéficie des libertés d'opinion, d'expression et d'information ainsi que de la liberté de réunion et d'association. Ces libertés s'exercent dans le respect des libertés individuelles des autres résidents et de leur famille, du personnel de la résidence et des principes de neutralité et de laïcité. Toute manifestation prosélyte est interdite.

Restauration

À titre accessoire, il est possible pour le locataire de partager le temps du repas avec les résidents au restaurant de la résidence autonomie pour un prix forfaitaire de 5 euros pour un repas complet à midi et 3 euros pour un repas léger le soir, en s'inscrivant au préalable auprès de l'établissement.

Sont annexés au présent contrat :

- le texte du décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives ;
- copie de l'état des lieux établi contradictoirement par les parties auquel est annexé le descriptif des meubles et objets mobiliers compris dans la location ;
- l'acte de cautionnement ;
- la charte nationale relative à la cohabitation intergénérationnelle solidaire.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE **Légifrance**
Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

❶ Dernière mise à jour des données de ce texte : 01 août 1999

NOR : EQUC8700032D

Version en vigueur au 02 décembre 2022

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Article 1 bis

Création Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 () JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions du d de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 2

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexes (Article Annexe)

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives. (Article Annexe)

Annexe

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement ;

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.



PROCES VERBAL D'ETAT DES LIEUX

Entrée <input type="checkbox"/> Date :		Sortie <input type="checkbox"/> Date :	
Type de logement : <input type="checkbox"/> T1 <input type="checkbox"/> T1 bis		Raison : <input type="checkbox"/> 1 ^{ère} entrée <input type="checkbox"/> Changement de logement	
L'étudiant : Prénom : Nom :		Logement : N° Etage : Etablissement : Visite effectuée par : En qualité de :	

Dans les 30 jours qui suivent la remise des clés, l'étudiant entrant peut présenter des observations par courrier

Neuf (N) – Bon (B) – Usagé (U) – Cassé (C) – Fonctionne (F) – Ne fonctionne pas (NFP)

Lieux	Equipement/ Installation	ENTREE							SORTIE						
		N	B	U	C	F	NFP	Commentaires	N	B	U	C	F	NFP	Commentaires
PIECE PRINCIPALE	Porte														
	Murs														
	Plafond														
	Sol														
	Boiseries														
	Prises électriques														
	Prise Téléphone														
	Prise TV														
	Interrupteurs														
	Luminaires														
	Placard														
Radiateur															
CUIisine	Porte														
	Murs														
	Plafond														
	Sol														
	Boiseries														
	Prises électriques														
	Interrupteurs														
Luminaires															

	Placard																			
	Radiateur																			
	Plomberie																			
	Plaque électrique																			
	Micro-ondes																			
	Réfrigérateur																			
	Evier																			
	Mobilier																			

Neuf (N) – Bon (B) – Usagé (U) – Cassé (C) – Fonctionne (F) – Ne fonctionne pas (NFP)

Lieux	Equipement/ Installation	ENTREE							SORTIE												
		N	B	U	C	F	NFP	Commentaires	N	B	U	C	F	NFP	Commentaires						
C H A M B R E	Porte																				
	Murs																				
	Plafond																				
	Sol																				
	Boiseries																				
	Prises électriques																				
	Interrupteurs																				
	Luminaires																				
	Placard																				
	Radiateur																				
S A N I T A I R E S	Porte																				
	Murs																				
	Plafond																				
	Sol																				
	Boiseries																				
	Luminaires																				
	Douche																				
	Lavabo																				
	WC																				
	Cumulus																				
	Plomberie																				
	Barres d'appui																				
LOG-GIA	Table en plastique																				
	Chaises en plastiques																				

Meublé

Lieux	Equipement/ Installation	ENTREE						SORTIE							
		N	B	U	C	F	NFP	Commentaires	N	B	U	C	F	NFP	Commentaires
C O I N R E P A S	Table ronde														
	Chaises (2)														
	Fauteuil														
	Commode 3 tiroirs														
C H A M B R E	Lit 90														
	Sommier														
	Matelas														
	Couette ou couverture														
	Rideau ou volet														
	Table de chevet														
S A N I T A I R E S	Armoire 2 portes														
	Armoire toilette														
	Rideau douche														
	Tapis douche														

Matériels

Lieux	Equipement/ Installation	ENTREE						SORTIE							
		N	B	U	C	F	NFP	Commentaires	N	B	U	C	F	NFP	Commentaires
	Aspirateur ou balai														
V a i s s e l l e C U I S I N E	Assiettes plates														
	Assiettes creuses														
	Assiettes dessert														
	Verres														
	Couteaux														
	Fourchettes														
	Cuillères														
U S T E N S I L E S D E C U I S I N E	1 Cuillère en bois														
	2 Casseroles avec couvercle														
	2 poêles														
	1 passoire														
	1 plat pour micro- onde														
	1 saladier														

REMISE :	ENTREE Quantité	SORTIE Quantité
Passes, badges		
Clés		
Clés boîte à lettres		
Verrou		
Observations et commentaires de l'étudiant		

RESIDENCE AUTONOMIE <u>Nom de l'agent :</u> <u>Signature de l'agent :</u>	L'ETUDIANT M..... <i>Signature précédée de « lu et approuvé »</i>
---	---

ACTE DE CAUTIONNEMENT

Je soussigné·e :

(nom et prénom)

Né·e le _____ à _____

résidant à l'adresse suivante :

, déclare me porter caution solidaire de :

M./Mme _____

pour les obligations résultant du bail qui lui a été consenti par le Centre Communal d'Action Sociale de Marseille bailleur, dont le siège social est situé Immeuble Quai Ouest, 50 rue de Ruffi – 13003 MARSEILLE pour la location du logement situé à l'adresse suivante :

J'ai pris connaissance du montant du loyer mensuel d'un montant de : (en chiffres et en lettres)

Il sera susceptible d'être révisé annuellement tous les 1^{er} septembre selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE au trimestre de référence de l'IRL indiquée sur le bail.

Cet engagement vaut pour le paiement, en cas de défaillance du locataire, des loyers, des indemnités d'occupation, des charges, des réparations et des dégradations locatives, des impôts et taxes, des frais et dépens de procédure, des coûts des actes dus, dans la limite de [Montant de l'engagement en toutes lettres], soit [Montant de l'engagement en chiffres], en principal et accessoires.

Cet engagement est valable pour une durée déterminée (bail d'un an pouvant être renouvelé, dans la limite de trois ans au total).

Je reconnais avoir pris connaissance de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, selon lequel :

« Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation. »

Je reconnais également avoir pris connaissance de l'article 2297 du code civil, selon lequel :

« Si la caution est privée des bénéfices de discussion ou de division, elle reconnaît ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. À défaut, elle conserve le droit de se prévaloir de ces bénéfices. »

Marseille, le

[Signature]

[Prénom et nom de la caution]



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire

🕒 Dernière mise à jour des données de ce texte : 16 janvier 2020

NOR : LOGL1933774A

JORF n°0012 du 15 janvier 2020

Version en vigueur au 02 décembre 2022

La ministre des solidarités et de la santé, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement,

Vu le code de l'action sociale et des familles, notamment son article L. 118-1 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 631-17,

Arrêtent :

Article 1

La charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, prévue à l'article L. 631-17 du code de la construction et de l'habitation, est définie à l'annexe I du présent arrêté.

Article 2

La ministre des solidarités et de la santé, la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

Article

ANNEXE I

CHARTRE NATIONALE RELATIVE À LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE

Initiée dans le cadre des travaux préparatoires à la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, la cohabitation intergénérationnelle trouve sa concrétisation via une définition et la mise en place d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire dans la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN.

La cohabitation intergénérationnelle solidaire repose sur deux constats : la difficulté pour certains jeunes de se loger, l'isolement et la solitude de certaines personnes âgées, facteur aggravant de la perte d'autonomie.

La cohabitation intergénérationnelle solidaire se définit comme l'accueil par des personnes âgées de 60 ans et plus, propriétaires ou locataires, dans leur logement, d'un ou plusieurs jeunes de moins de 30 ans, en échange d'une contrepartie financière modeste ainsi que, le cas échéant, de la réalisation sans but lucratif pour aucune des parties de menus services par le jeune de moins de trente ans. La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet par ailleurs d'optimiser l'occupation des logements et les dépenses énergétiques.

Il s'agit de développer un concept qui se décline selon les besoins des parties impliquées et dont la finalité première est de faire coïncider les attentes de chacun pour leur satisfaction commune. Ainsi, le bénéfice de la location ou de la sous-location d'une partie de logement relève pour la personne de moins de 30 ans d'une contrepartie financière modeste ainsi que, le cas échéant, de la réalisation sans but lucratif de " menus services " (comme par exemple une présence bienveillante dans le respect de la vie privée) dans des conditions de non subordination, qui sont non assimilables à une prestation régulière normalement fournie par un prestataire ou par l'emploi direct ou en mandataire d'un salarié à domicile (1).

Pour ce faire, les structures ou associations régies par la loi 1901 (indépendantes et sans but lucratif) œuvrant à la promotion de la cohabitation intergénérationnelle solidaire ont pour objectif de favoriser la mise en relation des jeunes et des personnes âgées.

La présente charte vise à définir les objectifs que doivent partager les personnes âgées, les jeunes ainsi que les structures et associations œuvrant pour la cohabitation intergénérationnelle solidaire concernés :

- prévenir l'isolement des seniors et contribuer autant que faire se peut à leur maintien à domicile ;
- permettre aux jeunes d'être accueillis, avec une contrepartie financière modeste, selon des modalités définies dans le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire liant les deux parties.

Plus particulièrement, les structures et associations s'engagent par l'adhésion à la présente charte à mettre en œuvre

les actions suivantes :

- promouvoir la mise en œuvre de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, consacrée par la loi " Evolution du logement, aménagement et numérique (Elan) " ;
- valoriser l'utilité sociale et la démarche solidaire des deux générations parties prenantes dans cet échange ;
- travailler en lien avec les acteurs sociaux et médico-sociaux du territoire pour assurer une coordination et une information sur ce dispositif ;
- dans le parc social, informer au préalable le bailleur social, et le cas échéant signer une convention définissant le rôle de l'association et de ce dernier pour la constitution des binômes et leur suivi ;
- dans le parc privé, rappeler au locataire de bien informer le bailleur de son intention de sous-louer une partie de son logement dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire ;
- analyser les besoins et les attentes des seniors et des jeunes intéressés en vue d'une cohabitation ;
- s'assurer de l'adhésion des candidats aux valeurs fondamentales de la cohabitation intergénérationnelle solidaire : respect et solidarité ;
- accompagner la recherche des candidats potentiels, leur mise en relation et le suivi du binôme jeune et senior tout au long de la durée du contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire ;
- favoriser la mise en relation des jeunes et des personnes âgées et organiser leur cohabitation à la suite d'une ou plusieurs rencontre (s) préalable (s) ;
- informer les parties que le jeune n'a pas vocation à intervenir en substitution des professionnels d'aide et de soins à domicile, ainsi les " menus services " ne seront jamais des soins infirmiers et les activités qui s'y rattachent (toilettes, délivrance et surveillance de prise de médicaments etc.) ;
- s'assurer que les engagements réciproques soient motivés par l'entraide et pour concourir au vivre ensemble ;
- veiller au respect des engagements des deux parties selon les termes définis dans le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire qu'ils auront signée ;
- assurer un rôle de conseil des parties ;
- s'assurer que les locaux loués ou sous-loués au jeune sont en bon état d'usage, ne présentent aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et offrent les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à un usage d'habitation.

(1) " Le lien de subordination est caractérisé par l'exécution d'un travail sous l'autorité de l'employeur qui a le pouvoir de donner des ordres et des directives, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les manquements de son subordonné " Cass. soc., 13 novembre 1996, Bull. civ., V, n° 386 ; pourvoi n° 94-13187.

Fait le 13 janvier 2020.

Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,
Julien Denormandie

La ministre des solidarités et de la santé,
Agnès Buzyn

La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,
Jacqueline Gourault