



**CONTRAT DE LOCATION D'UN LOGEMENT AU SEIN DE  
LA RÉSIDENCE SIS 2 RUE DE LORRAINE  
-  
HABITAT COLLECTIF POUR PERSONNES ÂGÉES**

2023

Acte télétransmis en préfecture  
le 20 DEC. 2023

Acte publié électroniquement  
le : 20 DEC. 2023

ENTRE

Le Centre Communal d'Action Sociale de Levallois représenté par Madame Martine ROUCHON, désignée Vice- Présidente par le Conseil d'administration du Centre Communal d'Action Sociale du 2 septembre 2020,

D'une part,

Ci-après dénommé le « CCAS »,

ET

Monsieur/Madame (*nom, prénom*), né(e) le XXX à XXX

(*Le cas échéant*) Représenté(e) légalement par Monsieur/Madame (*nom, prénom*), né(e) le XXX à XXX, domicilié(e) au XXX, intervenant en tant que XXX

D'autre part,

Ci-après dénommé le « résident »,

Il a été convenu ce qui suit :

### **Préambule**

La résidence « Lorraine » en tant qu'habitat collectif pour personnes âgées a pour mission d'accueillir des personnes, seules ou en couples, âgées de plus de 65 ans. L'établissement n'accueille que les personnes valides et autonomes dans les actes de la vie quotidienne afin de notamment répondre à leur besoin de sécurité, de socialisation, de confort.

La résidence accueille les personnes quels que soient leurs convictions politiques, philosophiques ou religieuses.

Un règlement intérieur vient préciser l'organisation de la résidence et définir les droits et devoirs du résident. Il peut faire l'objet de modifications à tout moment et il est mis à disposition au sein de la résidence.

## **Article 1 – Désignation**

La location concerne un logement à usage d'habitation sis 2 rue de Lorraine à Levallois comprenant 1 pièce avec cuisine, 1 salle de bains, 1 kitchenette, des toilettes, dont les équipements sont plus amplement décrits dans la fiche de constat d'état des lieux contradictoire annexé au présent contrat.

À la date de signature du contrat, est attribué à Monsieur/Madame XXX, le logement suivant :

N°(référence) XX du logement : Type de logement : Superficie XX m<sup>2</sup> Etage : XX

Le résident utilisera le logement mis à sa disposition uniquement à titre de résidence principale, et personnelle. Le bail est continu et conclu intuitu personae, aucun membre de la famille hormis le conjoint inscrit au sein du bail ne pourra être en mesure de se revendiquer comme résident.

La sous-location est interdite. Le résident, dans la limite de la superficie du logement, meublera celui-ci à sa convenance et dans le respect des normes d'hygiène et de sécurité.

## **Article 2 – Durée**

Le présent bail est conclu pour une durée de six (6) ans à partir de la date d'entrée du résident dans l'établissement, prévue le XXX

À son terme et à défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai prévus à l'article 12 du présent contrat, le contrat est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

## **Article 3 - Loyer**

Le loyer est fixé à XXX € mensuel charges incluses.

**Il est payable à terme échu, avant le 5 du mois :**

- **par chèque postal ou bancaire libellé à l'ordre du Trésor Public ;**
- **par prélèvement automatique, à terme échu le 20 du mois.**

Cette mensualité inclut les montants correspondant au loyer (entretien et maintenance de la résidence, charges de fonctionnement, charges de personnel, etc.), aux charges locatives (charges récupérables forfaitisées correspondants à des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles) ainsi qu'aux autres prestations tels que le chauffage notamment.

#### **Article 4 - Révision du loyer et des charges**

Le loyer, charges incluses, sera révisé annuellement en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) de l'INSEE.

Le montant du loyer peut faire l'objet d'une révision annuelle et est approuvé par le Conseil d'administration du CCAS. Celle-ci aura lieu chaque année à la date du 1<sup>er</sup> septembre.

Les indices de références à prendre en compte sont ceux de la dernière valeur de l'indice de référence des loyers à la date de révision des loyers.

Conformément aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, cette révision sera calculée à partir du dernier indice de référence des loyers fourni par l'INSEE selon la formule suivante :

$$\text{Loyer précédent} \times \frac{\text{Indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{Indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente}}$$

#### **Article 5 – Les aides éligibles**

Le logement ouvre droit aux Aides Personnelles au Logement.

Ainsi, le résident a la possibilité de solliciter une aide au logement auprès de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) qui lui sera attribuée en fonction de ses ressources.

En cas d'attribution d'une aide, celle-ci est directement perçue par le résident, sauf avis contraire du CCAS. Pour ce dernier cas de figure, le CCAS se réserve le droit de récupérer l'aide attribuée qui sera donc déduite du montant du loyer.

Le maintien des allocations est subordonné au paiement régulier du loyer. En cas de non paiements successifs sur trois mois, le CCAS en informera la CAF.

#### **Article 6 - Usage des lieux**

Les présents locaux sont loués à usage exclusif d'habitation.

Le résident n'a le droit, ni de céder le présent bail, ni de consentir une sous-location.

Il est également tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

## **Article 7 - Clauses générales**

### **a) Entrée dans le logement**

Les clés sont remises à l'accomplissement de ces trois conditions cumulatives :

- Réception de l'attestation d'assurance habitation du résident par le CCAS,
- Signature du présent contrat de bail,
- Prise de connaissance par le résident du règlement intérieur et signature de celui-ci.

Les clés du logement doivent être restituées lors du départ définitif du résident.

Un double des clefs est conservé par le gardien de l'immeuble. L'installation d'un entrebâilleur, d'un verrou, de loquets, de serrures supplémentaires, n'est pas admise pour des raisons de sécurité.

Le gardien de l'immeuble est à la disposition des résidents en cas d'urgence.

Les résidents disposent de toute leur liberté d'aller et de venir. Ils doivent cependant veiller à la fermeture des entrées de l'immeuble.

Tout nouveau résident doit fournir les coordonnées de sa famille ou d'amis proches, ainsi que le nom du médecin traitant.

Enfin le résident est tenu de respecter l'ensemble des dispositions du règlement intérieur, ce dernier peut faire l'objet de modifications par approbation du Conseil d'administration du CCAS.

### **b) Prestations en lien avec la Résidence**

#### **1.Santé et Sécurité**

Les résidents peuvent appeler les médecins et infirmières de leur choix.

**Un système de téléalarme relié à Mondial Assistance est posé à la demande du locataire, l'abonnement est réglé par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).**

#### **2.Services externes**

L'établissement n'assure pas l'entretien des logements des résidents. Toutefois, ceux-ci sont tenus de maintenir leur logement dans l'état de salubrité tel qu'il le leur a été octroyé. L'intervention des services d'une aide à domicile est souhaitée et souhaitable et reste à la charge du résident.

D'autre part, des intervenants extérieurs peuvent être amenés à exercer librement leurs fonctions auprès des résidents (coiffeur, esthéticienne, pédicure, service d'aide à domicile, bricoleur, taxi, ambulance...). L'établissement n'est pas responsable des transactions entre les professionnels extérieurs et le résident.

### **Article 8 - État des lieux**

Un état des lieux daté et signé est réalisé à la remise des clés. Cet état des lieux se déroule en présence du résident et d'un membre du CCAS. Il compare l'état du logement au début et à la fin du séjour. Ce document décrit les pièces du logement ainsi que l'état des équipements annexés notamment mentionnés à l'article 1 du présent contrat.

Le résident dispose d'un délai de 30 jours pour informer le CCAS des anomalies non détectées lors de l'état des lieux.

À la sortie du résident, un état des lieux contradictoire est exécuté en présence des deux parties. Il est également signé et dresse la liste des réparations incombant au résident, le cas échéant. Des frais de remise en état peuvent être réclamés auprès du résident ou du représentant légal ou une personne mandatée, en cas de dégradations des locaux, et d'écarts importants avec l'état des lieux initial.

Au terme de cet état des lieux de sortie, l'ensemble des clés, badges et passes doivent être restitués.

### **Article 9 - Transformation - Entretien et Réparation – Responsabilité**

#### **a) Transformation du logement**

Le résident prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il devra les entretenir en bon état pendant toute la durée du bail et les rendre à la fin du bail indemnes de réparations locatives et d'entretien ; il devra répondre des dégradations survenues de son fait.

Il ne pourra faire aucune transformation des lieux, sans l'accord écrit du CCAS. Tous les travaux qui pourraient être réalisés en cours du présent bail resteront, à la fin de celui-ci, la propriété du CCAS, sans que le résident puisse réclamer aucune indemnité.

En outre, le CCAS se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais du résident, notamment dans le cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux.

#### **b) Entretien et Réparation du logement**

Il devra assurer les menues réparations et prendre à sa charge l'entretien courant du logement.

Il devra maintenir en bon état notamment les canalisations intérieures, les robinets d'eau, et appareillages électriques.

Le résident devra souffrir des réparations ou interventions urgentes, qui ne peuvent être différées à la fin du bail et réalisées par le CCAS ou de celles que ce dernier aura jugées opportun de faire exécuter.

À ce titre, le résident devra laisser visiter les lieux par le CCAS ou par son mandataire (membre de la famille ou son représentant légal, par exemple) chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble de l'immeuble, sous réserve de prévenir le locataire suffisamment en amont.

Le CCAS ne saurait être tenu pour responsable des réparations ou interventions qui n'ont pas pu aboutir du seul fait de l'absence de coopération du résident et/ou de sa mauvaise foi.

### **c) Responsabilité et obligations du résident**

Les résidents sont responsables de leur logement. Ils doivent l'entretenir régulièrement à cet effet, si nécessaire avec une aide à domicile ou personne de leur choix.

Le local « poubelles » est situé au rez-de-chaussée. Le tri sélectif est obligatoire. Il est interdit de jeter des objets par les fenêtres.

Afin de notamment s'assurer de la salubrité des lieux, la Direction de la prévention des Risques Sanitaires et Environnementaux (DPRSE) effectue un passage régulier, sur demande du CCAS, auquel les résidents ne peuvent s'opposer.

Aucun objet personnel ne peut être entreposé dans les parties communes.

Un animal de compagnie est autorisé, sous réserve qu'aucune nuisance ne soit provoquée (bruit, odeur, etc.). Il est interdit de donner de la nourriture aux oiseaux et animaux errants.

### **Article 10 – Assurance**

Le résident devra souscrire un contrat d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques locatifs, incendie, explosions, dégâts des eaux, responsabilité civile et justifier de cette assurance à chaque demande formulée par le CCAS. Pour ce faire, il devra notamment fournir tous les ans une attestation d'assurance.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et informer le CCAS de tous sinistres ou dégradations survenues dans les lieux loués.

## **Article 11 - Impôts et charges**

Le résident devra s'acquitter, pendant la durée du bail, des impôts et contributions afférents à l'immeuble, payer ses abonnements et consommations aux différents concessionnaires, afin que le CCAS ne puisse en aucune façon être mis en cause.

## **Article 12 - Résiliation – Congé**

### **1. Résiliation du contrat de bail par le résident**

#### a) Droit de rétractation

Le résident ou, le cas échéant, son représentant légal peut exercer par écrit un droit de rétractation dans les quinze jours qui suivent la signature du contrat, ou l'admission si celle-ci est postérieure, sans qu'aucun délai de préavis puisse lui être opposé et sans autre contrepartie que l'acquittement du prix de la durée du séjour effectif.

#### b) Départ volontaire

En cas de départ volontaire, le résident adresse sa demande écrite de résiliation à la direction du CCAS par :

- Soit une lettre recommandée avec accusé de réception ;
- Soit une lettre remise en main propre contre signature.

À compter de la réception de ce courrier, le préavis est d'un mois et le résident demeure redevable de son loyer jusqu'à la libération totale du logement.

### **2. Résiliation du contrat de bail par le CCAS**

Le CCAS pourra donner congé au résident par le biais, au choix, :

- D'une lettre recommandée avec accusé de réception ;
- D'une lettre remise en main propre contre signature ;
- D'une lettre signifiée par voie d'huissier.

Le délai de préavis applicable est de 6 mois à compter sa réception.

a) Manquements au présent contrat de bail

Le contrat peut être résilié lorsque le résident n'observe pas une obligation lui incombant au titre de son contrat.

Cette résiliation intervient notamment dans les deux cas de figure suivant :

- Défaut ou retard de paiement du loyer

En cas de non-paiement du loyer à son échéance, de l'une des sommes dues par le résident ou des charges récupérables, au terme convenu et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit.

En cas d'impayé, le Trésor Public prendra les mesures nécessaires avec le CCAS pour régulariser la situation et notamment la mise en œuvre de la caution solidaire. Des recours juridiques propres à l'expulsion pourront être entamés.

- Défaut d'assurance habitation

De même, en cas de défaut d'assurance du résident contre les risques locatifs et un mois après un commandement resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit par le CCAS conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

b) Manquements au règlement intérieur

Le contrat peut être résilié dans le cas d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur de la résidence par le résident.

Parmi les règles à observer, la tranquillité des autres résidents doit être respectée.

À ce sujet, en cas de trouble de voisinage et après mise en demeure de faire cesser ces troubles restée infructueuse dans un délai d'un mois, le CCAS adressera congé au résident responsable.

Si le résident commet des faits sérieux ou préjudiciables, il sera convoqué pour un entretien personnalisé, il aura la possibilité d'être accompagné par la personne de son choix.

En cas d'échec de l'entretien, le CCAS adressera sa décision définitive quant à la résiliation du contrat. Cette dernière est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du résident ou du représentant légal. Le résident dispose à compter de la réception de ce courrier de deux mois pour libérer le logement.

c) État de santé du résident

Le présent contrat peut être résilié à l'initiative du CCAS en cas d'inadaptation de l'état de santé du résident, lorsque son état de santé nécessite durablement des équipements et des soins non disponibles dans l'établissement.

#### d) Décès du résident

En cas de décès du résident, le présent contrat de bail ne fait pas l'objet d'un transfert.

Seul le conjoint survivant a la possibilité de conserver son logement au même tarif.

Le loyer reste dû jusqu'au jour de la remise des clés, dès lors que les objets personnels du défunt ont été retirés des lieux qu'il occupait.

À ce titre, les ayants-droits sont tenus de vider le logement.

#### **Article 13 – Règlement des litiges**

En cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, le CCAS et le résident ou son représentant légal s'efforceront de trouver une solution amiable.

Si besoin, il sera fait appel à une personne qualifiée, admise par les deux parties qui agira dans les plus brefs délais.

Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise est déclaré compétent.

Le présent contrat de location a été fait et signé à Levallois le **XXXX** en deux exemplaires originaux dont un est remis à chacune des parties signataires.

<p>Pour le CCAS Martine ROUCHON  Vice-présidente</p>	<p>Le résident (nom et prénom), Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »</p>
--	--

Le cas échéant, représenté(e) par Mme ou M :  
« Représentant(e) légal »