



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 19 octobre 2022

Question n°16

**Convention d'occupation et règlement intérieur relatifs aux appartements jeunes
en Résidences Autonomie**

Sous la présidence de Madame Sylvie WANLIN, Vice-présidente du CCAS :

Membres présents :

Monsieur Alfred M'BONGO / Monsieur Claude BILLOD / Monsieur Philippe CREMER /
Madame Valéry GARCIA / Monsieur Michel JOURNEAUX / Madame Myriam LEMERCIER /
Monsieur Jamal-Eddine LOUHKIAR, arrive à 16h28 et vote à partir de la question n°5 et ne
vote pas la question n°12 / Madame Agnès MARTIN / Madame Claudine MAUGAIN /
Monsieur Jean-Hugues ROUX / Monsieur André TERZO / Madame Sylvie WANLIN

Membres excusés :

Monsieur Bernard AVON / Monsieur Yves CHANSON / Monsieur Cyril DEVESA / Monsieur
Michel PELLATON / Madame Anne VIGNOT, **donne pouvoir à Madame Sylvie WANLIN**

RECU EN PREFECTURE

Le 27 octobre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

Date de dépôt en Préfecture : 025-262500564-20221019-D00167310-DE Date d'affichage : 28/10/2022

DÉLIBÉRATION

Incidence financière
Sans incidence financière

Résumé : Le développement des logements intergénérationnels en Résidence Autonomie a été initié par les Hortensias en 2007. Il s'est poursuivi au Marulaz et depuis août 2022, au sein de la résidence Henri Huot, conformément à l'axe 1 du projet social 2022 - 2026 « Intervenir auprès des publics prioritaires identifiés dans l'ABS », dans une logique d'essaimage des dispositifs intergénérationnels en Résidences Autonomie. Les trois établissements ne disposaient d'aucun document cadre commun, c'est pourquoi les services ont travaillé à l'élaboration d'une convention d'occupation et d'un règlement intérieur commun. Cette délibération a pour objet de valider ces documents, qui permettront de donner un cadre juridique solide et préciser les conditions d'occupation.

I – Le contexte actuel

Depuis plusieurs années, certaines Résidences Autonomie sont engagées dans une démarche intergénérationnelle :

- La Résidence Autonomie Les Hortensias a la particularité de disposer de 22 logements destinés aux étudiants ou jeunes travailleurs, ces appartements ne pouvant être loués à des personnes âgées pour des questions de normes de sécurité.
- La Résidence Autonomie Le Marulaz propose un appartement de colocation (T3) pour deux étudiants dans le cadre d'une convention passée avec l'association ESN. Un deuxième appartement sera destiné à une seconde colocation à partir de septembre 2022. En effet, ce logement de fonction était inoccupé sauf une demi-journée par quinzaine pour un atelier peinture. Il a donc été décidé de le rénover pour pouvoir le mettre à la location et développer la démarche intergénérationnelle de la résidence.
- La Résidence Autonomie Henri Huot propose depuis septembre 2022 deux appartements à des étudiants du lycée Saint-Jean dans le cadre d'une convention. Cette démarche permet de développer l'intergénérationnel au sein de la résidence mais également de compenser la vacance des petits appartements de 17m².

Les jeunes qui s'installent dans ces appartements ont la possibilité (ou l'obligation selon les résidences et les conventions) de s'engager dans une démarche intergénérationnelle en consacrant 10h par mois de leur temps pour organiser des activités et animations à destination des résidents. Cet engagement leur permet d'être exonérés des charges locatives.

II – Les documents cadres relatifs aux logements intergénérationnels.

Jusqu'à présent, chaque résidence utilisait ses propres documents afin de définir la relation contractuelle entre l'occupant et le CCAS. Il semblait donc opportun d'harmoniser les pratiques d'un établissement à l'autre en proposant des documents uniques : la convention d'occupation et le règlement intérieur.

Ces documents ont vocation à préciser les droits et obligations d'occupation des appartements, tant pour l'occupant que pour le CCAS. Le règlement intérieur spécifique aux locataires d'appartements intergénérationnels permet d'insister sur leurs obligations de respect du voisinage afin de garantir la tranquillité des résidents.

III – Les points de vigilance

Plusieurs points ont aussi fait l'objet d'une vigilance particulière :

- Il a été acté qu'excepté pour les jeunes bénéficiant du statut d'étudiant, une limite d'âge était fixée à 29 ans révolus pour pouvoir occuper un appartement en résidence. En effet, il avait été constaté que certaines personnes entraient dans le dispositif en tant qu'étudiants puis restaient plusieurs années. Leur statut évoluait d'étudiant à salarié ainsi que leurs revenus. Dans cette situation, ils ne rentraient plus dans les critères qui avaient été fixés initialement.
- Au vu des problèmes rencontrés dans les Résidences Autonomie Les Hortensias et Le Marulaz avec des jeunes qui hébergeaient des tiers sur de longues durées, il a été décidé d'interdire aux locataires des logements intergénérationnels d'accueillir des personnes extérieures à la nuitée. Les visites en journée restent cependant possibles.
- De même, dans les deux établissements, certains locataires avaient des animaux de compagnie, ce qui a pu générer des nuisances à plusieurs occasions. C'est pourquoi les animaux sont désormais interdits pour les locataires des logements intergénérationnels.
- Les conditions de résiliation de la convention d'occupation ont aussi fait l'objet d'une attention particulière, afin de permettre au CCAS de mettre fin plus facilement à l'occupation en cas de difficulté (défaut de paiement, comportement inadapté, non-respect du règlement intérieur, etc.).

Après délibération et à l'unanimité, les membres du Conseil d'Administration présents et représentés :

- ✓ Votent favorablement l'approbation du règlement intérieur et de la convention d'occupation des logements intergénérationnels,
- ✓ Autorisent la Vice-présidente à signer les conventions d'occupations.

Pour extrait conforme,
La Vice-présidente du CCAS,



Sylvie WANLIN

REGLEMENT INTERIEUR LOGEMENTS INTER GENERATIONNELS

Préambule

Le présent règlement précise les droits et obligations d'occupation des logements inter générationnels des résidences autonomie du CCAS de Besançon.

Les appartements

Les F1bis et F1 se composent d'une pièce principale, d'une salle de bains, d'une cuisinette avec évier, 2 plaques électriques, d'un réfrigérateur et de placards.

Les appartements de colocation, type F3, se composent de deux chambres, d'une pièce principale, d'une salle de bains, d'une cuisine avec évier et de placards.

Chaque occupant dispose d'une boîte aux lettres personnelle située dans le hall d'entrée de l'établissement, dont la clé lui est remise avec celle du logement, sauf dans le cas de la colocation où la boîte aux lettres est commune pour les occupants d'un même appartement.

Conditions d'accès à un logement inter générationnel

Ces logements sont destinés à un public de jeunes ayant des ressources modestes et âgés de 29 ans révolus au maximum.

- Etudiants (possibilité de dérogation à la limite d'âge pour les personnes ayant ce statut)
- Jeunes travailleurs
- Jeunes à la recherche d'un emploi

Tout jeune ayant atteint l'âge de 29 ans ne peut plus être accueilli en résidence autonomie et doit restituer son logement (sauf en cas de statut étudiant).

Conditions d'occupation

L'appartement est ouvert à la location soit libre de tout meuble, soit meublé (se référer à la convention d'occupation).

Le locataire n'est, en aucun cas, autorisé à sous-louer les lieux.

Le maintien en bon état de propreté et d'hygiène de l'appartement ainsi que les réparations d'entretien courantes sont des obligations à la charge du locataire.

Tout dysfonctionnement plus important doit être signalé à la responsable de l'établissement. Celle-ci fera appel aux équipes d'intervention du CCAS. Si la dégradation ou la panne résulte d'une faute imputable au locataire, le montant des travaux fera l'objet d'une facturation à sa charge.

Aucune modification des lieux, quelle qu'elle soit, n'est autorisée.

Chaque occupant devra impérativement :

- Se conformer aux consignes de sécurité dans l'établissement et prendre connaissance des plans d'évacuation affichés dans les couloirs, ainsi que des consignes d'incendie affichées sur les portes, à l'intérieur des appartements.
- Respecter le tri sélectif des déchets ménagers, qui impose à chaque occupant de déposer ses ordures dans le local approprié, si ce tri est mis en œuvre dans le quartier de sa résidence.

Il est interdit :

- De stocker des matières dangereuses, nauséabondes, ou d'utiliser des machines bruyantes
- De posséder un animal domestique de compagnie dans l'immeuble
- De déposer quoi que ce soit sur le rebord des fenêtres
- De laisser des sacs d'ordures ménagères dans les couloirs
- De nourrir les animaux de l'extérieur (pigeons, chats, etc.)
- D'installer une machine à laver dans le logement

Règles de vie

Un comportement compatible avec la vie en collectivité est nécessaire.

Dès 18 heures, les portes de l'établissement sont fermées. L'utilisation d'une clef spécifique, remise au moment de l'état des lieux, est alors nécessaire.

Dès 22 h, il est demandé d'utiliser avec discrétion les appareils de radio et de télévision.

L'accès aux laveries de la résidence est possible sous réserve de réservation auprès de l'accueil.

Assurance

Il est demandé à chaque occupant de souscrire une assurance personnelle garantissant les risques incendie, dégât des eaux, responsabilité civile et vol. L'attestation de l'assurance devra être fournie à la remise des clés.

L'établissement n'est pas responsable des vols commis, au préjudice du locataire, tant dans les appartements que dans les locaux communs.

Dispositions financières

Dès l'entrée de l'occupant, un état des lieux est effectué. Un exemplaire de ce document lui est remis.

Une caution, dont le montant est précisé dans la convention d'occupation, est demandée. Elle sera versée sur un compte d'attente à la Trésorerie du Grand Besançon et restituée par ce dernier après la remise des clés, déduction faite du coût de réparation des éventuels dommages causés à l'appartement et/ou à ses équipements.

Toute quinzaine entamée est due.

**CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE - 9, rue Picasso
BP 2039 - 25050 Besançon Cedex**

Tél 03 81 41 21 21 - Fax 03 81 52 92 56 - Courriel : ccas@besancon.fr

☆☆☆

Convention d'occupation temporaire Résidences autonomie

Résidence autonomie « »

M. Mme :

Adresse :

Appartement N°:

Type :

PREAMBULE

L'Établissement est conventionné au titre de l'Allocation Logement ou de l'Allocation Personnalisée au Logement.

La résidence autonomie, au sens de l'article L633-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs affectés à la vie collective.

Les résidences autonomie gérées par le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon sont des établissements d'hébergement destinés à offrir la liberté d'un chez soi en toute sécurité à des personnes âgées et autonomes.

Le CCAS de Besançon s'est par ailleurs engagé dans une démarche inter générationnelle. Dans ce cadre, il propose également à la location des appartements destinés aux jeunes (étudiants, jeunes travailleurs ou à la recherche d'un emploi et ayant des ressources limitées) âgés jusqu'à 29 ans révolus maximum.

Article 1. LES PARTIES AU CONTRAT

Vu l'entretien avec le chef d'établissement ou son représentant le

La présente convention d'occupation est conclue entre :

Le Centre Communal d'Action Sociale de la ville de BESANCON, ci-après dénommé le CCAS, représenté par sa Vice-présidente en exercice, autorisée par le Conseil d'administration du 2 septembre 2020

d'une part,

et

M. Mme :

Dénommé(e) ci-après, le « l'occupant »

Né(e) le :

À :

d'autre part

qui conviennent de ce qui suit :

Article 2. L'OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation définit la relation contractuelle entre l'occupant et le CCAS dans le cadre de la location d'un appartement en résidence autonomie et dans le respect des grandes orientations du projet d'établissement des résidences autonomie.

L'appartement attribué est situé au N°: Etage :

Superficiem²

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Appartement de type T3 | <input type="checkbox"/> Meublé |
| <input type="checkbox"/> Appartement de F1bis | <input type="checkbox"/> Non meublé |

Un état des lieux contradictoire et écrit a été établi préalablement à l'entrée dans les lieux le, il est annexé au présent contrat.

Descriptif de l'appartement :

L'appartement dispose d'une prise pour ligne téléphonique extérieure. Son exploitation appartient au locataire, (avec l'opérateur de son choix) à sa demande et à sa charge. L'exploitation de cette ligne individuelle fait l'objet d'une facturation directe par l'opérateur choisi.

Les conditions d'occupation du logement sont précisées dans l'article 4 de la convention d'occupation portant sur les obligations du locataire.

Article 3. L'ENTREE DANS L'ETABLISSEMENT

- **Souscription à une assurance**

L'occupant doit fournir une attestation de souscription à une assurance habitation et responsabilité civile multirisques, mentionnée à l'article 5 de la présente convention d'occupation. Cette assurance pourra éventuellement être prise en charge par une association en cas de convention passée avec le CCAS

- **Paiement de la caution**

Pour assurer le respect du logement et de ses équipements, un dépôt de garantie, équivalent à un mois d'indemnité d'occupation est exigé de la part de l'occupant ou de toute autre personne ou organisme pouvant s'y substituer (association en cas de convention par exemple). Ce dépôt de garantie est restitué au départ de l'occupant ou à ses ayants droit, déduction faite du coût de réparation des éventuels dommages causés à l'appartement et/ou à ses équipements.

- **Réalisation d'un état des lieux**

L'entrée dans l'appartement est précédée d'un état des lieux contradictoire réalisé conjointement entre l'occupant et le chef d'établissement ou son représentant. Il est signé par les deux parties et remis à chacune d'entre elles.

La date d'entrée de l'occupant est fixée par les deux parties. Elle correspond à la date de remise des clés et donc de départ de la facturation des prestations d'hébergement.

- **Règlement de fonctionnement de la colocation**

En cas de colocation, pour faciliter l'organisation, un règlement de colocation pourra être instauré et signé par les deux locataires.

Article 4. LES OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

- **Indemnité d'occupation**

L'indemnité d'occupation est à la charge de l'occupant. Le paiement de cette indemnité d'occupation est réalisé à terme échu et sera réglé auprès de la Trésorerie Principale du Grand Besançon à réception de l'avis des sommes à payer.

Le tarif est fixé par délibération du Conseil d'Administration du CCAS. Il s'élève à euros par mois au moment de la signature de ce contrat.

- **Les charges locatives**

Les charges locatives (eau, électricité, chauffage) sont à la charge de l'occupant. Il peut en être exonéré s'il est engagé dans une démarche intergénérationnelle (cf. article 6).

Le tarif des charges est fixé par délibération du Conseil d'Administration du CCAS. Il s'élève à euros par mois au moment de la signature de ce contrat.

- **Entretien du logement**

L'entretien du logement est à la charge de l'occupant. De même, le maintien du logement individuel en bon état de propreté et d'hygiène lui incombe.

- **Usage paisible du bien**

L'occupant veille à ne pas nuire à la tranquillité de ses voisins et à la sécurité des personnes et des biens.

- **Jouissance du logement**

Le bénéficiaire occupera les lieux personnellement, il ne pourra pas y installer ou héberger des tiers en sa présence ou en son absence.

Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

Il ne pourra pas céder, en totalité ou en partie, son droit d'occupation.

L'occupant est libre de recevoir des visites en journée lorsqu'il est présent dans son logement.

Le logement ne peut pas être utilisé afin d'y exercer une activité professionnelle ou un commerce de quelque nature que ce soit.

Les animaux ne sont pas autorisés.

- **Accès au logement**

L'occupant doit laisser libre accès à son logement toutes les fois que la sécurité des personnes et l'entretien des locaux le rendent nécessaire. Il doit 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 sans préjudice de l'application des dispositions des alinéas 2 et 3 de l'Article 1724 du Code civil.

Sous réserve d'en avoir obtenu l'autorisation écrite préalable signée de l'occupant, le service peut accéder à son logement en son absence pour la réalisation de menus travaux.

Le chef d'établissement possède un double de la clef du logement privatif ou un pass. Il n'est habilité à l'utiliser sans autorisation expresse que pour assurer la sécurité immédiate des occupants ou de l'établissement.

En cas d'absence de plus d'une semaine, l'occupant doit en informer le responsable d'établissement, ceci afin qu'un passage soit prévu pour faire couler l'eau à tous les points d'eau afin de lutter contre la légionnelle.

- **Travaux dans le logement privatif - consignes pratiques**

Toute modification du cadre bâti est interdite (pose de stores extérieurs, fixation d'une antenne parabolique extérieure...).

Il est précisé que la pose de verrou supplémentaire à la porte d'entrée (de même que la pose de chaînes intérieures) est interdite.

De même, il est interdit de modifier les installations électriques, sauf accord préalable du service technique du CCAS.

Enfin, les prises d'air de ventilation nécessaires à la salubrité et à la sécurité du logement, doivent rester libres.

Article 5. LA DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour une durée de trois mois à compter du et se poursuivra par tacite reconduction pour la même durée, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception un mois au moins avant l'expiration de chaque période trimestrielle.

Article 6. LES MODALITES DE TARIFICATION ET DE FACTURATION

Facturation hébergement :

L'occupant peut s'engager à participer à hauteur de 10h par mois à des activités intergénérationnelles. En contrepartie, il bénéficiera de la gratuité des charges (chauffage, électricité, eau).

L'indemnité d'occupation ne comprend pas : la taxe d'habitation, l'assurance individuelle responsabilité civile, l'assurance individuelle incendie et dégâts des eaux, l'abonnement téléphonique.

Article 7. CONDITIONS DE RESILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

7.1. Résiliation à l'initiative du locataire :

Le résident qui veut résilier son contrat doit en informer le CCAS au moins 15 jours avant la date souhaitée.

Le logement doit être libéré à la date prévue pour le départ, dans le cas contraire, la facturation d'un forfait d'occupation est appliquée jusqu'à libération complète du logement.

7.2. Résiliation à l'initiative du CCAS :

Le CCAS peut demander la résiliation de la convention d'occupation temporaire dans tous les cas suivants :

- **Inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou manquement grave ou répété au règlement intérieur (notamment le non-respect des règles de vie collectives) sous réserve d'un préavis d'un mois.**

Les conditions de la vie collective au sein des résidences autonomes sont décrites dans le règlement intérieur. Les faits reprochés doivent être établis et portés à la connaissance de l'occupant et/ou s'il en existe un, son représentant légal, par le chef d'établissement.

- **Défaut de paiement**

La résiliation peut être demandée dès le défaut de paiement d'un seul mois à son échéance ou des charges.

En outre, il est expressément convenu que tout mois non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale, et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence de l'occupant.

- **Atteinte de l'âge limite pour être accueilli dans le cadre d'un logement inter générationnel, soit 29 ans révolus (possibilité de dérogation à cette limite d'âge pour les personnes ayant le statut d'étudiant).**

- **Cessation totale d'activité de l'établissement (préavis de 3 mois).**

Dans les cas décrits ci-dessus, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si l'occupant refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance de Besançon.

La décision d'expulsion est susceptible de recours devant le tribunal compétent, après épuisement des procédures amiables.

7.3. Dispositions applicables à tous les cas de résiliation du contrat :

Un état des lieux contradictoire écrit est établi au moment de la libération du logement.

Toute dégradation donnera lieu à une retenue sur le dépôt de garantie voire, à une demande d'indemnisation sur présentation du devis des travaux.

Article 8. RESOLUTION DES CONFLITS

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable en cas de conflit. A défaut, il sera fait appel aux tribunaux compétents de Besançon.

La signature de la présente convention d'occupation vaut acceptation du règlement intérieur.

Fait à Besançon le en 2 exemplaires

L'occupant
ou
son représentant légal

Pour le CCAS,
La Directrice de l'Autonomie
Par Délégation,
Virginie POUSSIER

**CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE - 9, rue Picasso
BP 2039 - 25050 Besançon Cedex**

Tél 03 81 41 21 21 - Fax 03 81 52 92 56 - Courriel : ccas@besancon.fr

☆☆☆

Convention d'occupation temporaire Résidences autonomie

Résidence autonomie « »

M. Mme :

Adresse :

Appartement N°:

Type :

PREAMBULE

L'Établissement est conventionné au titre de l'Allocation Logement ou de l'Allocation Personnalisée au Logement.

La résidence autonomie, au sens de l'article L633-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs affectés à la vie collective.

Les résidences autonomie gérées par le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon sont des établissements d'hébergement destinés à offrir la liberté d'un chez soi en toute sécurité à des personnes âgées et autonomes.

Le CCAS de Besançon s'est par ailleurs engagé dans une démarche inter générationnelle. Dans ce cadre, il propose également à la location des appartements destinés aux jeunes (étudiants, jeunes travailleurs ou à la recherche d'un emploi et ayant des ressources limitées) âgés jusqu'à 29 ans révolus maximum.

Article 1. LES PARTIES AU CONTRAT

Vu l'entretien avec le chef d'établissement ou son représentant le

La présente convention d'occupation est conclue entre :

Le Centre Communal d'Action Sociale de la ville de BESANCON, ci-après dénommé le CCAS, représenté par sa Vice-présidente en exercice, autorisée par le Conseil d'administration du 2 septembre 2020

d'une part,

et

M. Mme :

Dénommé(e) ci-après, le « l'occupant »

Né(e) le :

À :

d'autre part

qui conviennent de ce qui suit :

Article 2. L'OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation définit la relation contractuelle entre l'occupant et le CCAS dans le cadre de la location d'un appartement en résidence autonomie et dans le respect des grandes orientations du projet d'établissement des résidences autonomie.

L'appartement attribué est situé au N°: Etage :

Superficiem²

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Appartement de type T3 | <input type="checkbox"/> Meublé |
| <input type="checkbox"/> Appartement de F1bis | <input type="checkbox"/> Non meublé |

Un état des lieux contradictoire et écrit a été établi préalablement à l'entrée dans les lieux le, il est annexé au présent contrat.

Descriptif de l'appartement :

L'appartement dispose d'une prise pour ligne téléphonique extérieure. Son exploitation appartient au locataire, (avec l'opérateur de son choix) à sa demande et à sa charge. L'exploitation de cette ligne individuelle fait l'objet d'une facturation directe par l'opérateur choisi.

Les conditions d'occupation du logement sont précisées dans l'article 4 de la convention d'occupation portant sur les obligations du locataire.

Article 3. L'ENTREE DANS L'ETABLISSEMENT

• Souscription à une assurance

L'occupant doit fournir une attestation de souscription à une assurance habitation et responsabilité civile multirisques, mentionnée à l'article 5 de la présente convention d'occupation. Cette assurance pourra éventuellement être prise en charge par une association en cas de convention passée avec le CCAS

• Paiement de la caution

Pour assurer le respect du logement et de ses équipements, un dépôt de garantie, équivalent à un mois d'indemnité d'occupation est exigé de la part de l'occupant ou de toute autre personne ou organisme pouvant s'y substituer (association en cas de convention par exemple). Ce dépôt de garantie est restitué au départ de l'occupant ou à ses ayants droit, déduction faite du coût de réparation des éventuels dommages causés à l'appartement et/ou à ses équipements.

- **Réalisation d'un état des lieux**

L'entrée dans l'appartement est précédée d'un état des lieux contradictoire réalisé conjointement entre l'occupant et le chef d'établissement ou son représentant. Il est signé par les deux parties et remis à chacune d'entre elles.

La date d'entrée de l'occupant est fixée par les deux parties. Elle correspond à la date de remise des clés et donc de départ de la facturation des prestations d'hébergement.

- **Règlement de fonctionnement de la colocation**

En cas de colocation, pour faciliter l'organisation, un règlement de colocation pourra être instauré et signé par les deux locataires.

Article 4. LES OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

- **Indemnité d'occupation**

L'indemnité d'occupation est à la charge de l'occupant. Le paiement de cette indemnité d'occupation est réalisé à terme échu et sera réglé auprès de la Trésorerie Principale du Grand Besançon à réception de l'avis des sommes à payer.

Le tarif est fixé par délibération du Conseil d'Administration du CCAS. Il s'élève à euros par mois au moment de la signature de ce contrat.

- **Les charges locatives**

Les charges locatives (eau, électricité, chauffage) sont à la charge de l'occupant. Il peut en être exonéré s'il est engagé dans une démarche intergénérationnelle (cf. article 6).

Le tarif des charges est fixé par délibération du Conseil d'Administration du CCAS. Il s'élève à euros par mois au moment de la signature de ce contrat.

- **Entretien du logement**

L'entretien du logement est à la charge de l'occupant. De même, le maintien du logement individuel en bon état de propreté et d'hygiène lui incombe.

- **Usage paisible du bien**

L'occupant veille à ne pas nuire à la tranquillité de ses voisins et à la sécurité des personnes et des biens.

- **Jouissance du logement**

Le bénéficiaire occupera les lieux personnellement, il ne pourra pas y installer ou héberger des tiers en sa présence ou en son absence.

Il ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les lieux, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux.

Il ne pourra pas céder, en totalité ou en partie, son droit d'occupation.

L'occupant est libre de recevoir des visites en journée lorsqu'il est présent dans son logement.

Le logement ne peut pas être utilisé afin d'y exercer une activité professionnelle ou un commerce de quelque nature que ce soit.

Les animaux ne sont pas autorisés.

- **Accès au logement**

L'occupant doit laisser libre accès à son logement toutes les fois que la sécurité des personnes et l'entretien des locaux le rendent nécessaire. Il doit 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 sans préjudice de l'application des dispositions des alinéas 2 et 3 de l'Article 1724 du Code civil.

Sous réserve d'en avoir obtenu l'autorisation écrite préalable signée de l'occupant, le service peut accéder à son logement en son absence pour la réalisation de menus travaux.

Le chef d'établissement possède un double de la clef du logement privatif ou un pass. Il n'est habilité à l'utiliser sans autorisation expresse que pour assurer la sécurité immédiate des occupants ou de l'établissement.

En cas d'absence de plus d'une semaine, l'occupant doit en informer le responsable d'établissement, ceci afin qu'un passage soit prévu pour faire couler l'eau à tous les points d'eau afin de lutter contre la légionnelle.

- **Travaux dans le logement privatif - consignes pratiques**

Toute modification du cadre bâti est interdite (pose de stores extérieurs, fixation d'une antenne parabolique extérieure...).

Il est précisé que la pose de verrou supplémentaire à la porte d'entrée (de même que la pose de chaînes intérieures) est interdite.

De même, il est interdit de modifier les installations électriques, sauf accord préalable du service technique du CCAS.

Enfin, les prises d'air de ventilation nécessaires à la salubrité et à la sécurité du logement, doivent rester libres.

Article 5. LA DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée pour une durée de trois mois à compter du et se poursuivra par tacite reconduction pour la même durée, faute de congé donné par l'une des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception un mois au moins avant l'expiration de chaque période trimestrielle.

Article 6. LES MODALITES DE TARIFICATION ET DE FACTURATION

Facturation hébergement :

L'occupant peut s'engager à participer à hauteur de 10h par mois à des activités intergénérationnelles. En contrepartie, il bénéficiera de la gratuité des charges (chauffage, électricité, eau).

L'indemnité d'occupation ne comprend pas : la taxe d'habitation, l'assurance individuelle responsabilité civile, l'assurance individuelle incendie et dégâts des eaux, l'abonnement téléphonique.

Article 7. CONDITIONS DE RESILIATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

7.1. Résiliation à l'initiative du locataire :

Le résident qui veut résilier son contrat doit en informer le CCAS au moins 15 jours avant la date souhaitée.

Le logement doit être libéré à la date prévue pour le départ, dans le cas contraire, la facturation d'un forfait d'occupation est appliquée jusqu'à libération complète du logement.

7.2. Résiliation à l'initiative du CCAS :

Le CCAS peut demander la résiliation de la convention d'occupation temporaire dans tous les cas suivants :

- **Inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou manquement grave ou répété au règlement intérieur (notamment le non-respect des règles de vie collectives) sous réserve d'un préavis d'un mois.**

Les conditions de la vie collective au sein des résidences autonomes sont décrites dans le règlement intérieur. Les faits reprochés doivent être établis et portés à la connaissance de l'occupant et/ou s'il en existe un, son représentant légal, par le chef d'établissement.

- **Défaut de paiement**

La résiliation peut être demandée dès le défaut de paiement d'un seul mois à son échéance ou des charges.

En outre, il est expressément convenu que tout mois non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'article 1226 du code civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale, et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur, d'une lettre recommandée avec AR, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale, et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence de l'occupant.

- **Atteinte de l'âge limite pour être accueilli dans le cadre d'un logement inter générationnel, soit 29 ans révolus (possibilité de dérogation à cette limite d'âge pour les personnes ayant le statut d'étudiant).**

- **Cessation totale d'activité de l'établissement (préavis de 3 mois).**

Dans les cas décrits ci-dessus, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, la convention sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans formalité judiciaire.

Si l'occupant refuse de quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance de Besançon.

La décision d'expulsion est susceptible de recours devant le tribunal compétent, après épuisement des procédures amiables.

7.3. Dispositions applicables à tous les cas de résiliation du contrat :

Un état des lieux contradictoire écrit est établi au moment de la libération du logement.

Toute dégradation donnera lieu à une retenue sur le dépôt de garantie voire, à une demande d'indemnisation sur présentation du devis des travaux.

Article 8. RESOLUTION DES CONFLITS

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable en cas de conflit. A défaut, il sera fait appel aux tribunaux compétents de Besançon.

La signature de la présente convention d'occupation vaut acceptation du règlement intérieur.

Fait à Besançon le en 2 exemplaires

L'occupant
ou
son représentant légal

Pour le CCAS,
La Directrice de l'Autonomie
Par Délégation,
Virginie POUSSIER

REGLEMENT INTERIEUR LOGEMENTS INTER GENERATIONNELS

Préambule

Le présent règlement précise les droits et obligations d'occupation des logements inter générationnels des résidences autonomie du CCAS de Besançon.

Les appartements

Les F1bis et F1 se composent d'une pièce principale, d'une salle de bains, d'une cuisinette avec évier, 2 plaques électriques, d'un réfrigérateur et de placards.

Les appartements de colocation, type F3, se composent de deux chambres, d'une pièce principale, d'une salle de bains, d'une cuisine avec évier et de placards.

Chaque occupant dispose d'une boîte aux lettres personnelle située dans le hall d'entrée de l'établissement, dont la clé lui est remise avec celle du logement, sauf dans le cas de la colocation où la boîte aux lettres est commune pour les occupants d'un même appartement.

Conditions d'accès à un logement inter générationnel

Ces logements sont destinés à un public de jeunes ayant des ressources modestes et âgés de 29 ans révolus au maximum.

- Etudiants (possibilité de dérogation à la limite d'âge pour les personnes ayant ce statut)
- Jeunes travailleurs
- Jeunes à la recherche d'un emploi

Tout jeune ayant atteint l'âge de 29 ans ne peut plus être accueilli en résidence autonomie et doit restituer son logement (sauf en cas de statut étudiant).

Conditions d'occupation

L'appartement est ouvert à la location soit libre de tout meuble, soit meublé (se référer à la convention d'occupation).

Le locataire n'est, en aucun cas, autorisé à sous-louer les lieux.

Le maintien en bon état de propreté et d'hygiène de l'appartement ainsi que les réparations d'entretien courantes sont des obligations à la charge du locataire.

Tout dysfonctionnement plus important doit être signalé à la responsable de l'établissement. Celle-ci fera appel aux équipes d'intervention du CCAS. Si la dégradation ou la panne résulte d'une faute imputable au locataire, le montant des travaux fera l'objet d'une facturation à sa charge.

Aucune modification des lieux, quelle qu'elle soit, n'est autorisée.

Chaque occupant devra impérativement :

- Se conformer aux consignes de sécurité dans l'établissement et prendre connaissance des plans d'évacuation affichés dans les couloirs, ainsi que des consignes d'incendie affichées sur les portes, à l'intérieur des appartements.
- Respecter le tri sélectif des déchets ménagers, qui impose à chaque occupant de déposer ses ordures dans le local approprié, si ce tri est mis en œuvre dans le quartier de sa résidence.

Il est interdit :

- De stocker des matières dangereuses, nauséabondes, ou d'utiliser des machines bruyantes
- De posséder un animal domestique de compagnie dans l'immeuble
- De déposer quoi que ce soit sur le rebord des fenêtres
- De laisser des sacs d'ordures ménagères dans les couloirs
- De nourrir les animaux de l'extérieur (pigeons, chats, etc.)
- D'installer une machine à laver dans le logement

Règles de vie

Un comportement compatible avec la vie en collectivité est nécessaire.

Dès 18 heures, les portes de l'établissement sont fermées. L'utilisation d'une clef spécifique, remise au moment de l'état des lieux, est alors nécessaire.

Dès 22 h, il est demandé d'utiliser avec discrétion les appareils de radio et de télévision.

L'accès aux laveries de la résidence est possible sous réserve de réservation auprès de l'accueil.

Assurance

Il est demandé à chaque occupant de souscrire une assurance personnelle garantissant les risques incendie, dégât des eaux, responsabilité civile et vol. L'attestation de l'assurance devra être fournie à la remise des clés.

L'établissement n'est pas responsable des vols commis, au préjudice du locataire, tant dans les appartements que dans les locaux communs.

Dispositions financières

Dès l'entrée de l'occupant, un état des lieux est effectué. Un exemplaire de ce document lui est remis.

Une caution, dont le montant est précisé dans la convention d'occupation, est demandée. Elle sera versée sur un compte d'attente à la Trésorerie du Grand Besançon et restituée par ce dernier après la remise des clés, déduction faite du coût de réparation des éventuels dommages causés à l'appartement et/ou à ses équipements.

Toute quinzaine entamée est due.