

Contrat

DE LOCATION

(Contrat de séjour)



Rauzan

RÉSIDENCE AUTONOMIE

CCAS
Mairie
6, rue de l'hôpital 33420 RAUZAN

Identité du résident :
Date d'entrée :
Numéro du logement : n°
Numéro du contrat :



CONTRAT DE SEJOUR

Le présent contrat a pour objet de préciser les droits et obligations de l'établissement et du résident. Il est remis accompagné du règlement intérieur. Ce document a une valeur contractuelle, il y sera fait référence en cas de litige.

Nous vous invitons donc à en prendre connaissance avec attention.

Le présent contrat est conclu entre
D'une part,

Le gestionnaire

Le Centre Communal d'Action Sociale, représenté par Monsieur Gérard CESAR, Président, dûment autorisé par une délibération du 29 juillet 1991

Et d'autre part,

Le résident

Madame

Né(e) le

Demeurant à

DESIGNATION DES LIEUX :

Adresse : Résidence Lansade, RAUZAN 33420

Logement n°

Caractéristique : **Type**

Surface corrigée :

LOYER :

Le loyer sera dû à partir de la réception des clefs du logement le jour de la signature du contrat.

La présente location est consentie moyennant un loyer mensuel de :

-

- charges non comprises de 63€. Les charges locatives récupérables feront l'objet de provision mensuelle et donneront lieu à régularisation annuelle un mois avant l'échéance du remboursement, le décompte par nature de charges et le mode de répartition entre les locataires seront remis au locataire. Les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Les Locataires s'obligent à payer au receveur municipal de RAUZAN par mois et d'avance le loyer et les charges locatives.

Le loyer pourra être modifié chaque année, le 1^{er} juillet, en fonction des variations de l'Indice INSEE du coût de la construction en vigueur à la signature du contrat. L'indice qui servira pour le réajustement sera celui connu lors de la révision.

ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux contradictoirement établi entre les parties sera fait à l'entrée et à la sortie des locataires des lieux. Au départ des locataires, le constat des lieux leur sera adressé et donnera la liste des réparations locatives à effectuer à ses frais. Celles qui n'auront pas été effectuées à leur départ leur seront facturées.

DEPOT DE GARANTIE :

Madame/Monsieur, locataire a présentement versé à titre de dépôt de garantie au CCAS qui les reconnaît la somme de représentant **un mois de loyer**.

Cette somme sera remboursée à dans un délai de deux mois à compter de son départ et de la remise des clés, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le CCAS ou dont il pourrait être rendu responsable (dégradations).

Il est convenu ce qui suit :

OBJET

Le contrat a pour objet la location d'un logement de la résidence Lansade, Résidence Autonomie Pour Personnes Agées, située rue Lansade à RAUZAN (33420).

ARTICLE 1 : CONDITIONS D'ENTREE

L'entrée en établissement est prononcée par le Centre Communal d'Action Sociale sous réserves des conditions suivantes :

- Entrée souhaitée par le résident,
- Autonomie du résident GIR 5 – 6

Seules les personnes, classées en GIR 5 et 6 (Groupe Iso Ressource) peuvent être admises dans la résidence. Avant admission, les personnes devront se soumettre à une évaluation de la dépendance, qui devra être réalisée par un médecin coordinateur ou une infirmière coordinatrice d'une EHPAD (une convention est signée entre le CCAS de Rauzan et la Villa Présentine). Les prestations correspondantes seront à la charge du résident. Cette évaluation devra être renouvelée chaque année.



Lorsque le niveau de dépendance évolue vers les GIR inférieurs (3 – 4), et qu'il est constaté une baisse des capacités cérébrales, une prise en charge par la famille doit être effectuée dans un délai de trois mois.

- Examen du dossier médical et administratif,
- Visite de l'Établissement par le futur résident.

Le résident devra fournir à l'entrée :

- Un certificat médical attestant de l'exemption de toute maladie contagieuse ou mentale, précisant l'aptitude à la vie collective en établissement non médicalisé
- une photocopie du livret de famille ou carte nationale d'identité, ou tout autre document d'identité
- une photocopie de la dernière déclaration de revenus
- la carte d'immatriculation à la sécurité sociale
- l'attestation d'adhésion à une mutuelle et/ou caisse complémentaire
- la copie de l'assurance de responsabilité civile personnelle et d'habitation, tous les ans.
- la copie de l'assurance pour les biens et objets personnels

L'admission est prononcée à la suite d'un entretien avec le futur résident et/ou avec sa famille et l'examen du dossier de pré-admission, après connaissance de l'évaluation de dépendance et du classement au GIR.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE SEJOUR

1/ Le logement :

α TYPE 2 :

surface corrigée comprise entre 45,25 et 49,45 m²
cuisine séparée avec évier
cellier attenant à la cuisine
salle d'eau
toilettes
salle de séjour
chambre
cellier extérieur attenant au logement apportant un rangement complémentaire.
Parking : 1 place par résident
Jardinet

α TYPE 3 :

surface corrigée comprise entre 60,22 et 63,23 m² cuisine séparée avec évier
cellier attenant à la cuisine
salle d'eau
toilettes
salle de séjour
2 chambres
cellier extérieur attenant au logement apportant un rangement complémentaire.
Parking : 1 place par résident
Jardinet

La Résidence Autonomie de «Lansade» est conventionnée A.P.L.

Les dossiers d'APL sont instruits par les organismes compétents.

L'établissement ne peut être tenu responsable en cas de non-acceptation du dossier.

2/ Jouissance du logement

* Le résident a la charge de meubler son appartement et d'apporter ses effets personnels.

* La jouissance du logement est strictement personnelle. Le résident ne doit pas héberger à titre permanent un membre de sa famille ou un tiers. Les lieux sont destinés à son habitation, à l'exclusion de toute autre activité.

* Le locataire devra prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer de réparation ou mise en état pendant tout le cours de la présente location. L'occupant s'engage à les maintenir propres et à les conserver en bon état. En cas de détérioration ou mauvaise utilisation, le locataire devra remplacer et faire réparer, à ses frais, les appareils mis à sa disposition.

* Le résident devra jouir de son logement en « bon père de famille » et s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité de ses voisins. Les instruments bruyants sont interdits. Le son des récepteurs de radio et autres appareils sonores sera atténué après 21 heures afin de préserver le repos de chacun.

* Le résident devra laisser, en fin de location, et sans indemnité, toutes les installations et améliorations faites par lui, et avec l'autorisation du C.C.A.S, dans les lieux loués, à moins que le C.C.A.S. ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Il devra également supporter, sans indemnité, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, les travaux qui pourraient devenir nécessaires dans le logement loué ainsi que dans les logements voisins.

* Les cadres ou gravures seront placés avec des crochets « X » ou autre système analogue pour éviter toutes dégradations. La mise en place pourra être effectuée, gratuitement, sur demande par le service technique de l'établissement.

* **Le résident ne peut pas :**

- Modifier les installations électriques
 - Réaliser ou faire réaliser dans le logement quelque changement qu'il soit, ni redistribution des lieux, notamment percement des murs...
 - Faire poser des verrous de sûreté ou des serrures supplémentaires, sans autorisation.
- Les gardiens de la résidence devront être en possession du double de toutes les clés afin de pouvoir pénétrer partout, en cas de force majeure (incendie, fuite d'eau, malaise du résident etc...).
- Avoir dans le logement des matières toxiques dangereuses ou dégageant des odeurs nauséabondes.

* L'usage de couvertures chauffantes et autres appareils de chauffage autres que ceux d'origine sont interdits. L'usage de radiateur à gaz est strictement interdit. Il est recommandé que les appareils de cuisson fonctionnent à l'électricité.

* Le locataire devra supporter les conséquences des engorgements des tuyaux de descente, WC et autre appareil de ce genre, sauf recours contre l'auteur de l'obstruction.

* L'établissement décline toute responsabilité en cas de perte, vol d'objets de valeur ou d'espèces dans les logements.

* En cas d'absence de plus de 48 heures, les résidents doivent indiquer le nom et l'adresse de la personne chez qui il sera possible de les joindre éventuellement, en cas de nécessité. Toute personne qui s'absenterait plus d'un mois sans raison légitime et sans en avoir informé le C.C.A.S. pourrait se voir retirer la jouissance du logement.

* En cas d'urgence, le résident doit, lors de son admission, faire connaître par écrit les coordonnées des ou de la personne à contacter.

* **Le résident devra souscrire obligatoirement une police d'assurance garantissant son mobilier contre l'incendie, les risques locatifs et le recours des voisins. Cette assurance devra être maintenue jusqu'à la**

fin de la location et présentée chaque mois de janvier au C.C.A.S. Il devra présenter la quittance lors de l'état des lieux d'entrée et au cours de la location à la demande du C.C.A.S.

En cas de sinistre, le résident ne pourra ni demander une indemnité pour privation de jouissance ni demander la suspension du versement de sa redevance.

3/ Durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire ou du C.C.A.S. en cas de non-paiement du loyer ou des charges. **Celui qui donnera congé devra prévenir l'autre un mois à l'avance de son intention de mettre fin à la location.**

Le congé sera donné par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi. Le loyer est dû jusqu'à la fin du délai de préavis.

Dès notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux 2 heures par jour, à l'exception des dimanches et jours fériés.

Lorsque le délai de préavis viendra à expiration dans le courant d'un mois, le bail se poursuivra jusqu'au dernier jour du deuxième mois considéré.

4/ Autres conditions

- Un état des lieux, est dressé à l'entrée et au départ du résident. Il est signé par les parties. Au départ du locataire, le constat des lieux dûment établi mentionnera la liste des réparations locatives incombant au résident. Celles qui n'auront pas été effectuées à son départ, lui seront facturées.
- Maintien du logement en parfait état. Lors du départ, la caution d'entrée pourra être conservée en tout ou partie selon les travaux de réfection nécessaires à une remise en état pour l'occupant suivant.
- Nécessité d'amener son mobilier et ses objets personnels pour meubler son logement.
- Libre accès aux espaces collectifs.

ARTICLE 3 : FRAIS DE SEJOUR

1/ Loyer

Le montant du loyer est fixé par le Conseil d'Administration du C.C.A.S. Celui-ci se réserve le droit de modifier son montant en fonction du coût de fonctionnement et de la réhabilitation de la résidence.

La présente location est consentie moyennant un loyer mensuel de charges non comprises.

Le montant du loyer tient compte de la superficie pondérée du logement. Au 1^{er} janvier 2019, le montant mensuel du loyer est de 340.24€ pour un T2 et varie entre 399.12€ et 431.78€ pour un T3. Les charges sont actuellement de 63 € par mois que ce soit pour un T2 ou un T3.

Les charges locatives récupérables feront l'objet de provision mensuelle et donneront lieu à régularisation annuelle un mois avant l'échéance du remboursement. Le décompte par nature de charges et le mode de répartition entre les locataires seront remis au locataire. Les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Le locataire s'oblige à payer au receveur municipal de Rauzan par mois et d'avance le loyer et les charges locatives.

Le loyer pourra être modifié chaque année, le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet, en fonction des variations de l'Indice INSEE du coût de la construction en vigueur à la signature du contrat. L'indice qui servira pour le réajustement sera celui connu lors de la révision.

2/ Provisions pour charges

A chaque fin d'année, le C.C.A.S. communiquera aux preneurs l'état définitif des dépenses et tiendra à leur disposition, pendant les 15 jours qui suivront cet envoi, toutes les pièces justificatives des sommes réclamées.

Si le compte fait ressortir un solde créditeur au profit des preneurs, le C.C.A.S. devra déduire ce crédit de la plus proche quittance.

S'il fait, au contraire, apparaître un solde débiteur à l'encontre des locataires, ces derniers devront acquitter les sommes dont ils sont redevables au plus tard à l'expiration du délai de 15 jours pendant lequel ils pourront prendre connaissance des justificatifs tenus à leur disposition.

3/ Caution

Une caution équivalente à un mois de loyer sera demandée au résident avant son entrée dans les lieux. En cas de détérioration du logement, la caution du résident sera amputée du montant des réparations.

4/ Médaillon d'alarme

Un médaillon d'alarme « Présence Verte » est remis à chaque résident. En cas de perte, le résident devra régler le montant de la facture pour le remplacement du médaillon d'alarme.

5/ Téléphone et télévision

L'abonnement téléphonique et la redevance télévisuelle sont à la charge du résident.

6/ Petites réparations

Les petites réparations liées à l'usage habituel du logement par le résident restent à sa charge, conformément à la loi Mermaz du 06/07/1989 article 6 et son décret d'application qui fixe la liste des réparations ayant un caractère de réparations locatives.

7/ Frais d'enregistrement

Le présent bail est dispensé des formalités d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi 69 1168 du 26 décembre 1969.

Les frais de timbre et le droit de bail seront supportés par le preneur.

ARTICLE 4 : VIE QUOTIDIENNE

Les modalités et les conditions générales et particulières de fonctionnement de l'établissement et des prestations qu'il dispense, sont définies dans le règlement de fonctionnement remis à l'admission avec le présent contrat, que le résident s'engage à respecter.

1/ Les repas

Les résidents ont la possibilité de commander, ponctuellement ou journalièrement, les repas à l'A.I.P.S., association agréée de portage de repas à domicile sur notre secteur.

Le C.C.A.S. prend en charge les démarches administratives et comptables se rapportant à ce service.

Une part de ces repas est prise en charge par la Communauté de communes de Castillon/Pujols.

2/ Soins médicaux, paramédicaux, maladie

Le résident peut faire appel aux médecins, infirmiers ou autres professionnels de santé de son choix. Il assure le paiement des frais médicaux et pharmaceutiques, en demande le remboursement par les organismes d'assurance maladie ou bénéficie du Tiers Payant dans le cadre de leur Couverture Maladie Universelle (C.M.U.) ou de leur Mutuelle.

En cas de maladie sérieuse, reconnue par le médecin, le résident sera hospitalisé dans un établissement public ou privé de son choix, ou repris par sa famille momentanément ou définitivement.

Après hospitalisation, une personne devenue dépendante (physique ou psychique) ne pourra réintégrer l'établissement si sa baisse d'autonomie nécessite une prise en charge non adaptée à la Résidence Autonomie Lansade.

La souscription d'une complémentaire santé est vivement recommandée pour une meilleure prise en charge des frais occasionnés lorsqu'il y a nécessité de soins.

3/ Blanchisserie

Les logements sont loués non meublés et avec tous les raccordements nécessaires pour les machines à laver. Un Pressing existe à Rauzan à la zone d'activité de Daubert.

4/ Décès

Le représentant légal et/ou les héritiers sont informés.

En cas de décès, le logement devra être libéré par les héritiers. Tout mois commencé sera dû dans son intégralité et jusqu'à libération complète du logement.

Le résident doit, lors de son admission, donner l'adresse des personnes à appeler en cas d'urgence.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE RESILIATION DU CONTRAT

Le résident ou l'établissement peut résilier le contrat de séjour dans les conditions suivantes :

1/ Résiliation à l'initiative du résident

La décision doit être notifiée au Président du C.C.A.S. par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai d'un mois avant la date prévue du départ.

Le logement sera libéré à la date prévue du départ. Tout mois commencé est dû dans sa totalité.

2/ Résiliation pour inadéquation de l'état de santé aux possibilités d'accueil de l'Établissement

La Résidence Autonomie n'est pas un établissement médicalisé et de ce fait, ne peut faire face aux états de dépendance tant physique, que psychique des personnes accueillies (GIR1 à 4).

• Si l'état de santé d'une personne âgée (baisse de l'autonomie dès le GIR 5, fugue, errance, conduites addictives...) ne permet plus son maintien dans l'établissement, le résident, sa famille ou son représentant légal en seront informés lors d'un entretien et par écrit pour prévoir le devenir de la personne et son orientation vers une structure plus adaptée et éviter les situations d'urgence. Il conviendra d'effectuer une demande de placement dans une structure médicalisée de son choix, la Résidence Autonomie n'étant pas adaptée pour gérer la dépendance. Un délai de 3 mois maximum est accordé pour trouver une place plus conforme aux besoins de chacun.

• En cas d'urgence, le Président du C.C.A.S. est habilité à prendre toutes les mesures appropriées, sur avis du médecin traitant. Le résident, et, s'il en existe un, son représentant légal, est averti par le Président du C.C.A.S., dans les plus brefs délais des mesures prises et de leurs conséquences.

3/ Résiliation pour incompatibilité avec la vie en collectivité

Le Conseil d'Administration peut prendre l'initiative de résilier le présent contrat dans les cas suivants :

- Non-respect du règlement de fonctionnement,
- Non-respect du contrat de séjour,
- Inadéquation aux possibilités d'accueil de l'établissement.

Les faits doivent être établis et portés à la connaissance du résident, et, s'il en existe un, à son représentant légal, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le comportement ne se modifie pas après notification des faits constatés, une décision définitive sera prise par le Président du C.C.A.S., après consultation du Conseil d'Administration et notifiée au résident, ou son représentant légal, par lettre recommandée avec accusé de réception.

4/ Résiliation en cas d'impayé

En cas de non-paiement des sommes dues au CCAS d'un montant équivalent à deux mois de loyer, après déduction éventuelle de l'A.P.L., le contrat de location pourra être résilié de plein droit par le C.C.A.S., ceci un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'huissier restée sans effet. L'expulsion du locataire et de tout autre occupant introduit par lui sera prononcée par simple ordonnance du Juge des référés du Tribunal d'Instance du domicile, auquel attribution de compétence est expressément donnée.

Tous les frais de poursuite, y compris les frais d'auxiliaire de justice que le bailleur sera amené à exposer, seront à la charge du locataire ainsi que tous dommages et intérêts.

5/ Résiliation pour défaut d'assurance

En cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs, le contrat de location pourra être résilié de plein droit par le C.C.A.S.

6/ Résiliation pour abandon du domicile ou décès

En cas d'abandon du domicile ou décès du locataire à défaut de l'existence de personnes remplissant les conditions pour être maintenues dans les lieux, le contrat de location pourra être résilié de plein droit par le C.C.A.S.

ARTICLE 6 : CLAUSES PENALES

Le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1°) en cas de non-paiement du loyer et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt aux taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'éligibilité à celle du paiement effectif.

En outre, le locataire devra rembourser au C.C.A.S. les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement des dites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

2°) Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement ou restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le C.C.A.S. du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Le preneur ne pouvant se prévaloir d'un droit quelconque au maintien dans les lieux, il est bien stipulé que, si à la fin du bail qui ne serait pas renouvelé, l'intéressé refusait d'évacuer les locaux loués, il serait automatiquement redevable d'une astreinte de 7,67 euros par jour de retard à compter de la date d'expiration du bail, sans préjudice de toute autre somme restant due pour loyers ou charges arriérées, réparations non effectuées, etc...

Une commission composée d'un membre du Conseil Municipal, d'un membre du C.C.A.S. et de la gardienne, se rendra sur les lieux pour estimer le litige, s'il y a lieu.

Fait à Rauzan, le.....

Signature du locataire précédée de la mention :
« Lu et Approuvé »

Gérard CESAR,

Président du C.C.A.S.