

Contrat de résidence

Entre le siège social **ASSOCIATION POUR L'HABITAT DES JEUNES en Pays de Grand lieu, Machecoul, Logne**, 141, rue de l'Île Verte 44310 Saint-Philbert de Grand Lieu, dénommé ci-après **gestionnaire** et représenté par **Mathieu FOULQUIER, Directeur**,

ET

**M./Mme. désigné(e) ci-après résident(e),
et/ou son représentant légal M./Mme**

Ce contrat est soumis aux dispositions de l'article L353-13 du code de la construction et de l'habitation portant sur les logements Foyers, dénommés résidences sociales pour jeunes travailleurs.

La convention signée entre la CAF et l'Association est tenue à la disposition permanente et communiquée au résident qui en fait la demande.

En application de l'article 1146 du code civil, les mineurs non émancipés sont incapables de contracter. Le contrat de résidence doit être signé par le représentant légal de l'enfant mineur, titulaire de l'autorité parentale.

Dans ce cas, le contrat sera consenti pour le compte de l'enfant mineur, lequel sera désigné comme le seul bénéficiaire du contrat et occupant les lieux.

1. *L'objet du contrat*

Dans le cadre de l'accueil spécifique des jeunes travailleurs en résidence sociale et du respect de l'article 1728 du code civil, l'association pour l'habitat des jeunes attribue au résident la jouissance exclusive des lieux ci-après désignés, à usage d'habitation, sans aucune possibilité de sous-location, comportant les équipements et mobiliers dans l'état des lieux joint en annexe.

Adresse du logement :

- Résidence Habitat Jeunes, 37, rue de la Chaussée 44650 LEGÉ, Logement N° :
- Résidence Habitat Jeunes, 191, boulevard Alain de La Garanderie 44270 MACHECOUL ST-MÊME, Logement N° :
- Résidence Habitat Jeunes, 141 rue de l'Île Verte 44310 ST-PHILBERT DE GRAND LIEU, Logement N° :
- Résidence Habitat Jeunes, 24, rue du Stade 44118 LA CHEVROLIERE, Logement N° :
- Résidence Habitat Jeunes, 7, avenue du Pré du Bourg 44140 LE BIGNON, Logement N° :
- Résidence Soleil, 19, impasse des Pommiers 44310 ST-COLOMBAN, Logement N° :
- Résidence Habitat Jeunes, 35, rue du Vignoble 44860 PONT-ST-MARTIN, Logement N° :

2. *Conditions d'admission*

L'hébergement en Résidence Habitat Jeunes, sous statut de résidence sociale, est strictement réservé aux personnes seules ou en ménage, sans enfant, de 15 à 30 ans maximum.

Le gestionnaire s'engage à ce qu'au moins 75% des ménages entrant dans les lieux disposent de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds applicables pour l'attribution des logements financés.

3. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un mois, à compter du jusqu'au, renouvelable par tacite reconduction, dans les limites d'une **durée maximale de deux ans**, sauf avis dérogatoire, dans la mesure où le résident exécute toutes ses obligations contractuelles, et respecte les conditions d'admission.

4. Destination du logement

Le gestionnaire précise que le logement est à destination exclusive d'habitation. A ce titre, aucune activité commerciale, artisanale ou libérale ne peut y être exercée.

5. Désignation des locaux

Type : T1 T1' T1bis T2 Surface : 15m² 20m² 30m² 45m²

Etage : RDC 1^{er} 2^{ème}

Comprenant :

- Pièce de vie avec coin cuisine, prises TV et Internet
- Espace chambre / espace nuit
- Salle d'eau/WC

Mode de chauffage : Gaz Electrique Individuel Collectif

Pour l'inventaire des équipements mobiliers présents dans le logement, merci de bien vouloir vous référer à l'état des lieux d'entrée effectué entre les parties, joint en annexe.

Le résident pourra, selon la résidence, également bénéficier des espaces collectifs et de leurs équipements mis à sa disposition, dans le respect des règles de vie collectives précisées dans le règlement intérieur :

- Salle d'animation collective,
- Espace informatique,
- Local / espace poubelle,
- Espace de restauration / Tisanerie,
- Laverie / Blanchisserie,
- Local vélo.

6. Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties lors de la remise du logement et de la restitution des clés ; état des lieux qui engage la responsabilité du résident.

Aussi, selon l'article 1730 du code civil, le résident est tenu de rendre le logement en bon état.

Pour ce faire, **le résident doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements** mentionnés dans le présent contrat ainsi que l'ensemble des réparations locatives incluant de manière non exhaustive :

- Le nettoyage des sols et des murs,
- Le graissage des serrures et des gonds,
- Les menus raccords de peinture.
- Le nettoyage des dépôts calcaire,
- Le remplacement des joints des robinets et des canalisations,

De son côté, **le gestionnaire, pendant toute la durée du contrat, est en charge des gros travaux et grosses réparations.**

Cela signifie que, à aucun moment, le résident ne doit gérer :

- Les réparations urgentes,
- Les travaux qui permettent de remplir les critères d'un logement décent,
- Les travaux d'amélioration des parties communes de l'établissement,
- Les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Dans les faits, le résident doit assurer la remise en état du logement en fin de contrat, et donc la réparation ou le financement de travaux visant à réparer les dégradations qu'il a commises.

A défaut, les dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie seront facturées sur la base du coût de remplacement et/ou de réparation. A ce titre, un devis sera effectué et déterminera le niveau de facturation établie par l'association.

Par ailleurs, en cas de manquement à ces obligations, toute heure de ménage ou de maintenance, au-delà de la première demi-heure réalisée pour la remise en état du logement sera facturée selon le barème en vigueur.

7. Dépôt de garantie

A son entrée, le résident verse à titre de dépôt de garantie une somme égale à un mois du montant de la redevance soit (**montant en chiffres et en lettres**) :

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas être considéré comme une avance sur loyer.

Cette somme lui sera rendue dans un délai d'un mois à compter de la date de fin de contrat, après clôture de son dossier, déduction faite le cas échéant, des impayés, des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie sur son logement et/ou les parties communes.

8. Redevance

La redevance totale est la somme acquittée mensuellement par le résident au gestionnaire, en contrepartie de son occupation des locaux. Elle donne lieu à un avis d'échéance adressée au résident à chaque fin de mois.

Elle se compose de l'équivalent loyer, des charges locatives, des prestations obligatoires et facultatives.

La redevance est payée mensuellement, par prélèvement, virement ou paiement par chèque ou espèces à terme échu, **au plus tard le 20 du mois suivant.**

Au jour de la signature du présent contrat, la redevance mensuelle sans prestation est fixée à (**montant en chiffres et en lettres**) :

8.1. L'équivalent loyer et charges locatives récupérables :

Ce montant est encadré par l'article R. 353-158 du code de la construction et de l'habitation, et constitue la base de calcul de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Il intègre au titre de l'équivalent loyer :

- Les charges d'investissement,
- Les frais de gestion patrimoniale,
- Les primes d'assurance immobilier,
- Taxes foncières,
- Frais de siège du gestionnaire,
- Frais fixe du personnel administratif,
- Les provisions pour travaux et réparation,

Et au titre des charges locatives récupérables

- Les fluides (eau, gaz, électricité),
- La taxe d'ordure ménagère.
- Le ménage des parties communes,

Toutefois, en conformité avec l'article R. 353-150 du code de la construction et de l'habitation, les consommations d'eau peuvent être prises en charge forfaitairement au titre des charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165L par jour et par personne.

Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires peuvent être facturées au résident, au titre des prestations, au prix facturé par le fournisseur.

8.2. Prestations obligatoires par personne :

L'Habitat des Jeunes étant constitué en Association Loi 1901, il vous est demandé d'adhérer à son projet sous la forme d'une cotisation associative **de 5 € à l'année civile**.

En complément de cette adhésion, il vous sera demandé **une cotisation socio-éducative de 5€ par mois** afin de soutenir l'action sociale et éducative de l'association.

Il vous sera également facturé mensuellement une **cotisation forfaitaire de 20€ par mois**, couvrant l'amortissement mobilier et l'entretien des parties communes.

8.3. Prestations facultatives par logement :

Au titre de votre adhésion facultative à notre contrat d'assurance multirisque habitation, cette prestation vous sera facturée au prix proratisé au nombre de jours, **selon la grille tarifaire en vigueur définie en fonction de la typologie de votre logement**.

A titre facultatif, vous avez la possibilité, sur demande, de bénéficier d'une connexion Internet privée, qui vous sera facturée au **prix proratisé au nombre de jours de 10€ par mois** (câble Ethernet à la charge du résident).

9. Modalités de révisions des tarifs appliqués

La redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisée au 1^{er} Janvier de chaque année en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL) du 2nd trimestre de l'année précédente.

L'ensemble des autres tarifs, notamment ceux applicables aux prestations obligatoires ou facultatives, sont révisés sur proposition du conseil d'administration, lors de l'Assemblée Générale, pour une mise en application au 1^{er} Janvier de chaque année.

Les résidents, adhérents à l'association, sont invités à voter lors de ces délibérations en Assemblée Générale.

10. Assurances

L'obligation d'assurance multirisque habitation couvrant les risques locatifs est assurée par l'association pour le compte des résidents auprès de la société MAIF sous le numéro de police N°3273649K, selon les conditions contractuelles présentées en annexe.

Ce contrat multirisque habitation ne couvre pas les risques liés au vol ou dégradations de vos biens personnels.

Par défaut, la signature du présent contrat vaut adhésion à ce contrat multirisques habitation.

Pour autant, dans le respect du principe de libre adhésion, le résident peut renoncer à cette adhésion facultative, et souscrire à son propre contrat multirisque habitation, afin de respecter son obligation contractuelle.

En complément, **le résident devra cependant obligatoirement souscrire une assurance en responsabilité civile**, qu'il s'engage à renouveler chaque année.

11. Obligations du résident

La signature du présent contrat par la ou les personnes vaut acceptation par le résident du règlement intérieur, et de la charte d'utilisation des services internet / WIFI annexés au présent contrat.

Par conséquent, le résident s'engage à s'acquitter de la redevance totale mensuelle, et à respecter :

- Les conditions d'admission,
- Les obligations liées au présent contrat et ses annexes,
- La souscription annuelle d'un contrat multirisque habitation,
- La souscription annuelle d'une assurance en responsabilité civile (RC),
- Ses engagements liés à un éventuel contrat d'accompagnement.

Afin de veiller au respect de ces obligations, l'association est en droit de demander à chaque résident, les éléments nécessaires afin de justifier sa situation, tout au long de l'exécution du contrat.

11.1. Clause spécifique pour les jeunes mineurs :

Conformément à notre projet social, tout jeune mineur hébergé au sein de nos établissements, est tenu de souscrire à un contrat d'accompagnement personnalisé, établi entre les parties, afin de favoriser l'autonomie du résident, notamment dans son logement.

12. Obligations de l'association Habitat Jeunes

Le gestionnaire s'engage à mettre tout en œuvre pour que le séjour du résident soit conforme à la convention passée entre l'Etat, la CAF et l'Association pour l'Habitat des Jeunes en pays de Grand lieu, Machecoul, Logne. Convention qu'il est tenu de mettre à disposition permanente des résidents (Cf. site internet).

Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations de logement ou annexes au logement, ainsi que sur les conditions financières de leur accueil.

13. Conditions d'accès aux locaux privatifs

La direction ou son représentant peut, conformément à ses obligations et en référence à l'article L633-2 du code de la construction et l'habitation, accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

14. Résiliation du contrat

14.1 A l'initiative du résident

Au cours de chaque période mensuelle, le résident peut mettre fin à tout moment à son contrat de résidence sous réserve **d'un préavis d'1 mois donné par écrit.**

Toutefois, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi, ou d'accès à un logement, ce délai est ramené à 8 jours, sous réserve de production de justificatifs.

14.2 A l'initiative du gestionnaire

La résiliation du contrat par le gestionnaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- **Inexécution par le résident des obligations lui incombant** au regard du contrat de résidence ou manquement grave et/ou répété au règlement intérieur. La résiliation du contrat ne prend effet qu'un mois après la date de notification par lettre recommandée avec A/R.
- Lorsque la résiliation est motivée par **un impayé de redevance**, le délai de préavis ne débute que lorsque 3 termes mensuels consécutifs, tel que prévu à l'article R. 633-3 du code de la construction, du montant total à acquitter sont totalement impayés ou bien lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel du montant à acquitter pour le logement et les charges est due au gestionnaire.

- Lorsque le résident cesse de **remplir les conditions d'admission** mentionnées à l'article 11. Le gestionnaire doit alors informer individuellement le résident concerné par lettre A/R, en respectant un délai de préavis de 3 mois francs.
- **Cessation totale de l'activité** de l'établissement gestionnaire.

Toutefois, la direction se réserve le droit de procéder à l'exclusion immédiate d'un résident, portant gravement atteinte à l'intégrité morale ou physique d'autrui.

15. Informatique et libertés

Des données personnelles vous concernent, font l'objet d'un traitement automatisé conforme au règlement européen (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, et à la loi « informatique, fichiers et libertés » N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

Le traitement auquel ces données sont destinées, a pour objet la gestion de l'hébergement dans les résidences Habitat Jeunes Grand Lieu Machecoul et Logne. Toutes les données collectées sont nécessaires pour bénéficier des services de l'Association :

- Etat – SIAO, fonction observatoire et renseignement des politiques publiques,
- CAF et MSA, dossier APL,
- Action logement, fichier de la demande locative (convention URHAJ 12/12/17).

Ces données sont conservées 3 ans après la sortie définitive (hors contentieux). Vous disposez du droit de ne pas autoriser la transmission de vos données personnelles auprès de ces partenaires. Vous disposez également du droit de demander l'accès aux données à caractère personnel qui vous concernent, leur rectification, leur effacement, une limitation du traitement, du droit de vous opposer au traitement.

Vous pouvez exercer ce droit en vous adressant par courrier à l'Association pour l'Habitat Jeunes - 141 rue de l'île verte - 44310 Saint Philbert de grand lieu.

16. Dispositions relatives en cas d'impayés

Comme le prévoit le décret n°2016-748 de la loi ALUR, dans le cas où le résident serait débiteur d'une somme au moins égale à **deux fois le montant mensuel de la redevance déduction faite de l'APL**, l'Association pour l'Habitat des Jeunes devra le déclarer à l'organisme payeur de l'allocation (CAF ou MSA).

En cas de constitution d'un impayé, un plan d'apurement sera mis en place par l'Association, avec l'accord du résident.

A l'issue de cette procédure et si le résident ne recouvre pas sa dette l'Association engagera une procédure de recouvrement de la créance et mettra un terme à ce présent contrat.

Fait à , Le

En deux exemplaires dont un original remis aux deux parties.

Le résident ou son représentant légal (*pour les mineurs*)

l'Association pour l'Habitat des Jeunes

Signature précédée de la mention :

« Lu et approuvé »

Annexes

ANNEXES OBLIGATOIRES :

Annexe N°1 : Règlement intérieur,

Annexe N°2 : Assurance Multirisque habitation – Document d’information

Annexe N°3 : Charte d’utilisation des services internet / WIFI,

Annexe N°4 : Etat des lieux d’entrée signé le

ANNEXES FACULTATIVES :

Annexe N°5 : Contrat d’accompagnement signé le,

Annexe N°6 : Plan d’apurement signé le,

Annexe N°7 : Charte d’accueil animalier signée le,

Association pour l’Habitat des Jeunes en Pays de Grand-Lieu Machecoul et Logne

141, rue de l’Ile Verte – 44310 SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU

Tél. : 02 51 78 63 30 – E-mail : accueil@habitatjeunes-gml.com – www.habitatjeunes-gml.com

N° SIRET : 500 419 825 00020 – Code APE : 9499Z