

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE
PEZILLA-LA-RIVIERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération N° 2022/09

Membres en exercice : 15

Membres présents : 08

Membres absents : 07

Membres représentés :

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf juin à 17h30, les membres du Centre Communal d'Action Sociale, régulièrement convoqués, se sont réunis en mairie, lieu habituel de leurs séances.

Sont présents : M. Jean-Paul BILLES, Mmes Nathalie PIQUÉ, Jeanine VIDAL, Chrystèle CARLOS, Jenny PALOFFIS, Marie CIVIT, Marie-José TRITTEN, M. Blaise FONS.

Absents excusés : Mmes Pascale PUY, Carine DEVOYON, Nadia RIBERA, Evelyne SARRAZIN, Marie-Hélène ARTIGUES, Nathalie ROCHAS, M. Thierry ROUS.

Secrétaire de séance : Mme Chrystèle CARLOS.

Date de la Convocation : 22 Juin 2022

CONTRAT D'INTERMEDIATION LOCATIVE
COMMUNE / L'ACAL
(Association Catalane d'Actions et de Liaisons)

RAPPORTEUR : Jean-Paul BILLES

Dans le contexte de l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidentes en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d'assurer leur accueil, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union Européenne du 4 mars 2022.

La convention proposée s'inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition de logements, au bénéfice des populations déplacées d'Ukraine arrivant sur territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire.

En ce sens et dans la continuité des engagements pris par le biais de l'instruction du 10 mars 2022, le contrat de location proposé a pour objet de favoriser un système d'intermédiation locative spécifique dans le parc privé, afin de loger temporairement les ménages déplacés d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire. Dans le cadre de ce dispositif, un organisme agréé (art. L.365-4 du CCH), dans le cas précis, L'ACAL (Association Catalane d'Actions et de Liaisons) est locataire d'un logement qu'il sous-loue à un ménage déplacé d'Ukraine.

M. le Président propose à l'assemblée de bien vouloir délibérer sur la passation de ce contrat d'intermédiation locative, d'une durée de douze mois susceptible d'être prorogée par accord entre les parties, pour le logement du CCAS sis 3 rue du Revelli ; logement dans lequel est installée une famille ukrainienne, la famille EDIBERIDZE composée de trois personnes adultes.

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE le contrat de location -Intermédiation locative- à passer entre le CCAS et l'ACAL (Association Catalane d'Actions et de Liaisons), organisme agréé, et **AUTORISE** le Président à signer le contrat ainsi que tout acte utile en la matière

DIT QUE le montant mensuel du loyer, forfait de charges locatives d'un montant de 40 € inclus, ne dépassera pas le montant de l'APL (Allocation Personnalisée pour le Logement) accordée

PRECISE que ledit contrat d'intermédiation locative ne concerne que la famille ukrainienne EDIBERIDZE, accueillie par la Commune, à l'exclusion de tout autre, ; le CCAS souhaitant récupérer le logement à l'issue du contrat pour lancement de travaux prévus de longue date.

*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme au registre des délibérations,*

LE PRESIDENT,




Jean-Paul BILLES.

Transmis en Préfecture le :

Affiché le :



Intermédiation locative

Contrat de location entre le bailleur et l'organisme agréé

Objectif : accueil des populations déplacées d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire

Clauses-types (logement non conventionné / parc privé)

La présente Convention est conclue entre les soussignés :

Monsieur / Madame ...

Propriétaire(s), demeurant au ...

Adresse électronique : ...

Coordonnées téléphoniques : ...

ci-après dénommé (es) « Le Bailleur »

Et

L'organisme agréé pour l'intermédiation locative (dénomination sociale) : ...

Représentée par (nom et prénom) : ...

Siège social : ...

Numéro SIRET : ...

Numéro d'agrément : ...

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention : ...

Adresse électronique du référent : ...

Coordonnées téléphoniques du référent : ...

ci-après dénommé(es) « Le Locataire »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans le contexte de l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidentes en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d'assurer leur accueil, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union Européenne du 4 mars 2022.

La présente Convention s'inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition de logements, au bénéfice des populations déplacées d'Ukraine arrivant sur territoire français, bénéficiaires de la protection temporaire.

En ce sens et dans la continuité des engagements pris par le biais de l'instruction du 10 mars 2022, le présent contrat de location a pour objet de favoriser un système d'intermédiation locative spécifique dans le parc privé, afin de loger temporairement les ménages déplacés d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire. Dans le cadre de ce dispositif, un organisme agréé (art. L.365-4 du CCH) est locataire d'un logement qu'il sous-loue à un ménage déplacé d'Ukraine.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Nature et régime juridique

La présente Convention est justifiée par la situation exceptionnelle et inédite susvisées, encadrée par l'instruction NOR : INTV2208085J du 10 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la décision du Conseil de l'Union européenne.

Le logement désigné ci-après s'inscrit dans le cadre du dispositif de mobilisation de logements du parc locatif privé, à des fins d'intermédiation locative visant à accueillir les ménages Ukrainiens, bénéficiaires de la protection temporaire.

Le dispositif est financé par l'État dans les conditions déterminées par l'instruction NOR : LOGI2209326C du 22 mars 2022 relative à l'accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine et bénéficiaires de la protection temporaire.

La présente Convention est régie par les dispositions du Code civil relatives au contrat de louage et, le cas échéant, les règles résultant des dispositifs exceptionnels de mobilisation des logements ci-dessus indiqués.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ne régit pas les locations consenties à des personnes morales. Toutefois, par convention, les parties choisissent d'insérer au contrat certaines dispositions de cette loi qui s'appliqueront selon les modalités définies ci-après. Il s'agit de la définition des charges récupérables et des réparations locatives, de l'obligation de délivrer un logement décent conforme au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, de l'obligation d'annexer au contrat un dossier de diagnostic technique (ces éléments sont signalés par un astérisque dans le contrat).

Le bailleur met en location le logement ci-après désigné à l'organisme agréé. Ce dernier, locataire, s'engage à le sous-louer à des personnes ou à des familles déplacées d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire, nécessitant d'être logées suite à leur arrivée sur le territoire français.

Le présent contrat de location a pour objet de formaliser par écrit les droits et les devoirs respectifs du bailleur et de l'organisme agréé.

Article 2 : Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

2.1 Consistance du logement

Localisation du logement :

Les locaux sont situés :

Ville :

Voie : N° :

Bâtiment : Escalier :

Étage : Porte :

Si connu, invariant fiscal du logement (code INVAR) :

Désignation du logement

- Régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété
- Période de construction [avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] :
...
- Type d'habitat : collectif ou individuel
- Nombre de pièces principales : ...
- Surface habitable (au sens de l'article R.156-1 du CCH) : ... m²
- Équipements du logement (ex : cuisine équipée, détails des installations sanitaires, etc.) : ...
- Production eau chaude : individuelle ou collective
- Production chauffage : individuelle ou collective
- Eau froide : individuelle ou collective
- Relevé des compteurs d'énergie et de fluide :
- Autres éléments : ...

Désignation des locaux et équipements accessoires

- Équipements : garage n°... / place de stationnement n°... / cave n°...
- Équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : interphone / digicode / ascenseur / vide ordure / espace vert / local vélos
- Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication : antenne collective / antenne individuelle/ câble/ parabole/ fibre optique

2.2 Destination du logement

Le logement est affecté à usage exclusif d'habitation du sous-locataire.

Le logement est destiné à la résidence principale du sous-locataire.

Le contrat de location est consenti meublé.

OPTION : la location peut être consentie meublée. Dans ce cas, différentes clauses doivent figurer au contrat afin de déterminer le prix et les modalités de délivrance, d'entretien et de restitution du mobilier.

Un inventaire et un état du mobilier et des équipements doit être établi en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie. Ce document est annexé au contrat de location.

Article 3 : Réalisation d'état des lieux

Lors de la remise des clés, un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par les parties est annexé à la présente Convention. À défaut d'état des lieux, le Locataire est présumé les avoir reçus en bon état et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Le Locataire s'engage à rendre le logement, selon les modalités convenues par la présente.

À la fin de la Convention, les parties devront réaliser, selon les mêmes modalités, un état des lieux de sortie et le Locataire devra remettre toutes les clés au Bailleur. Si les états des lieux font apparaître des dégradations, des pertes qui ne seraient pas la conséquence du bon usage du bien, le Locataire s'engage à réparer en nature ou à indemniser le Bailleur.

À défaut d'accord amiable pour la réalisation des états des lieux, ils pourront être établis par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Article 4 : Durée et date de prise d'effet du contrat de location

Le contrat de location prendra effet le

Le présent contrat est conclu pour une durée de [12 mois maximum]. En fonction de l'évolution la situation exceptionnelle susvisées, cette durée pourra être prorogée par accord des parties, celui-ci devant intervenir 1 MOIS avant l'arrivée du terme du présent contrat. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat.

Article 5 : Conditions financières

5.1 Loyer

Le Locataire, en contrepartie de la mise à disposition du logement, s'acquitte auprès du Bailleur d'un loyer mensuel correspondant au APL du ménage hébergé.

Le montant du loyer mensuel (hors charges) est de euros.

Il est payé mensuellement, à terme à échoir, le de chaque mois.

Ce loyer est révisé au 1^{er} janvier de chaque année selon l'évolution de l'indice de référence (IRL) du deuxième trimestre.

5.2 Charges locatives

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et listées dans le décret n°87-713 du 26 août 1987* selon l'une ou l'autre des modalités suivantes :

Option 1 : Forfait de charges locatives

Les charges donnent lieu au paiement d'un forfait mensuel de €, payable le de chaque mois.

Le forfait de charges est exigé au titre de la mise à disposition des éléments d'équipement commun et des services collectifs, ainsi que de leur entretien courant et de leurs menues réparations. Son montant présente un caractère fixe et définitif. Il ne peut être l'objet d'aucune révision, remboursement ou régularisation pendant la période de mise à disposition.

Pour le mois d'entrée dans le logement ou de sortie, cette somme versée par l'occupant est calculée au prorata du nombre de jours d'occupation.

Option 2 : Provision de charges locatives

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de €, le de chaque mois et d'une régularisation annuelle.

Ce montant sera réajusté chaque année par le Bailleur, en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel.

Pour le mois d'entrée dans le logement ou de sortie, cette somme versée par l'occupant est calculée au prorata du nombre de jours d'occupation.

5.2 Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie d'un montant de € représentant un mois de loyer est exigé du locataire.

Son versement est effectué à la signature du contrat de location.

Il est restitué au Locataire dans un délai de deux mois maximum, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont le locataire pourrait être tenu responsable. Si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas l'intégralité du coût des travaux ou des sommes dues par le Locataire, le Bailleur lui demande de s'acquitter des montants complémentaires.

6. Obligations des Parties

6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage notamment à :

- délivrer au Locataire un logement décent, conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ;
- délivrer au Locataire le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés à la présente, en bon état de fonctionnement ;
- assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée ;
- remettre gratuitement une quittance au Locataire lorsqu'il en fait la demande ;
- délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel ;
- remettre au Locataire, le cas échéant, le règlement intérieur de l'immeuble ;
- prévenir le Locataire dans un délai de ... jours avant toute intervention de travaux (sauf s'ils doivent être effectués en urgence).

6.2 Obligation du Locataire

Le Locataire s'engage notamment à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes et dans les conditions prévues par la présente Convention ;
- garantir une occupation paisible des locaux par le sous-locataire ;

- répondre des dégradations et pertes survenant pendant l'occupation des lieux, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Toute modification ou transformation des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le présent contrat de location, ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure* ;
- justifier d'une assurance couvrant tous les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, notamment) lors de la signature du contrat de location et, les cas échéant, à l'occasion de chaque renouvellement du contrat ;
- ne pas céder le contrat de location ;
- permettre l'accès au logement pour la préparation et la réalisation de tous les travaux qui s'avèreraient nécessaires. Avant le début de ces travaux, il est informé de leur nature et des modalités de leur exécution par le Bailleur par remise d'une notification en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- laisser le Bailleur visiter le logement, chaque fois que nécessaire.

6.3 Mission d'accompagnement social des sous-locataires

Dans le cadre de sa mission globale d'accompagnement social des ménages Ukrainiens, bénéficiaires de la protection temporaire, le Locataire s'engage notamment à :

- évaluer la situation du ménage sous-locataire, le conseiller et l'accompagner préalablement à son entrée dans le logement ;
- conclure avec le sous-locataire une convention sur le modèle de clauses annexées à la présente, si besoin en ayant recours à un interprète pour garantir que le sous-locataire s'engage en pleine connaissance de cause au regard de sa compréhension du français ;
- assurer des fonctions de médiation entre le Bailleur et le sous-locataire en vue de prévenir et de résoudre les éventuelles difficultés liées à l'occupation du logement ;
- travailler avec le sous-locataire à un projet de sortie vers un logement pérenne et autonome.

Article 7 : Résiliation du contrat de location

7.1 Par le bailleur

7.1.1 En cas de manquement du locataire à ses obligations, le bailleur peut demander :

- la résiliation du présent contrat par voie judiciaire.
 - l'application de la clause résolutoire, résiliant immédiatement et de plein droit le présent contrat, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les conditions suivantes :
- à défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie aux termes convenus ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs, un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer les lieux.

S'il s'y refuse, il y sera contraint par voie judiciaire.

Si le Locataire déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jours de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer, jusqu'à la libération effective des lieux.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice subi par l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice de ses droits.

7.1.2 Au terme du contrat, le bailleur peut mettre fin au contrat de location au terme de sa période initiale, puis à l'expiration de chaque période de prorogation sous réserve de respecter un préavis de ... (trois ou six mois / à définir) et d'informer l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier.

7.2 Par le locataire

Le contrat de location pourra être résilié par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier, à tout moment, en prévenant le bailleur ... mois à l'avance [*un mois ou trois mois / à définir et à adapter selon la durée du contrat*].

En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de tout autre occupant de son chef à l'expiration du délai de préavis ou si les lieux n'étaient pas totalement vidés, il est convenu que le locataire serait, après mise en demeure restée infructueuse, redevable de plein droit d'une indemnité d'occupation, correspondant, par jour de retard, à 1/30^{ème} du montant du dernier loyer, majoré des charges dues, jusqu'à la libération effective des lieux.

Article 8 : Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- un état des lieux
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- un dossier de diagnostic technique comprenant*
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - un état des risques naturels et technologiques si le logement est situé dans une zone à risque (Code de l'environnement : L. 125-5).

- le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal).

Le Locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des documents précités joints au contrat de location.

Le dossier de diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété, sont communiqués au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties.

Article 9 : Protection des données personnelles

Lorsque le Locataire met en œuvre des traitements de données à caractère personnel dans le cadre de son accompagnement social des sous-locataires et de sa gestion locative et technique, il fournit les informations nécessaires à la compréhension des traitements réalisés, ainsi qu'à l'exercice des droits des personnes sur leurs données conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Article 10 : Règlement des différends

Le présent Contrat est soumis au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, après avoir cherché une solution amiable, saisiront le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Le présent contrat de location est établi en ... exemplaires, dont un remis à chacune des parties ayant un intérêt distinct.

Fait à

Le ...

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE

(précédé de la mention « Lu et approuvé »)

(précédé de la mention « Lu et approuvé »)

Annexe

Intermédiation locative

Contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire

Objectif : accueil des populations déplacées d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire

Clauses-types (logement non conventionné / parc privé)

La présente Convention est conclue entre les soussignés :

L'organisme agréé pour l'intermédiation locative (dénomination sociale) : ...

Représentée par (nom et prénom) : ...

Siège social : ...

Numéro SIRET : ...

Numéro d'agrément : ...

Nom et prénom de la personne référente pour le suivi de la convention : ...

Adresse électronique du référent : ...

Coordonnées téléphoniques du référent : ...

ci-après dénommé(es) « L'Organisme agréé, Locataire principal »,

Et

Monsieur / Madame ...

Propriétaire(s), demeurant au ...

Adresse électronique :

Coordonnées téléphoniques :

ci-après dénommé (es) « Le sous-Locataire »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans le contexte de l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine depuis le 24 février 2022, les populations ukrainiennes ou résidentes en Ukraine ont pu fuir leur pays. Afin d'assurer leur accueil, un dispositif exceptionnel de protection temporaire a été autorisé par la décision du Conseil de l'Union Européenne du 4 mars 2022.

La présente Convention s'inscrit dans le cadre du dispositif déployé par les pouvoirs publics français, visant à faciliter la mise à disposition de logements, au bénéfice des populations déplacées d'Ukraine arrivant sur territoire français, bénéficiaires de la protection internationale.

En ce sens et dans la continuité des engagements pris par le biais de l'instruction du 10 mars 2022, le présent contrat de location a pour objet de favoriser un système d'intermédiation locative spécifique dans le parc privé afin de loger temporairement les ménages déplacés d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire. Dans le cadre de ce dispositif, une association agréée (art. L.365-4 du CCH) est locataire d'un logement qu'elle sous-loue à un ménage déplacé d'Ukraine.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Nature et régime juridique

La présente Convention est justifiée par la situation exceptionnelle et inédite susvisées, encadrée par l'instruction NOR : INTV2208085J du 10 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la décision du Conseil de l'Union européenne.

Le logement désigné ci-après s'inscrit dans le cadre du dispositif de mobilisation de logements du parc locatif privé, à des fins d'intermédiation locative visant à accueillir les ménages Ukrainiens, bénéficiaires de la protection temporaire

Le dispositif est financé par l'Etat dans les conditions déterminées par l'instruction NOR : LOGI2209326C du 22 mars 2022 relative à l'accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine et bénéficiaires de la protection temporaire.

La présente Convention est régie par les dispositions du Code civil relatives au contrat de louage et, le cas échéant, les règles résultant des dispositifs de mobilisation ci-dessus indiqués qui peuvent notamment fixer des conditions particulières d'accès au logement.

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ne régit pas les locations consenties à des personnes morales. Toutefois, par convention les parties choisissent d'insérer au contrat certaines dispositions de cette loi qui s'appliqueront selon les modalités définies ci-après. Il s'agit de la définition des charges récupérables et des réparations locatives, de l'obligation de délivrer un logement décent conforme au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, de l'obligation d'annexer au contrat un dossier de diagnostic technique (ces éléments sont signalés par un astérisque dans le contrat).

L'organisme agréé pour l'intermédiation locative s'engage à mettre à disposition le logement ci-après désigné, à des ménages déplacés d'Ukraine, bénéficiaires de la protection temporaire internationale, nécessitant d'être logés suite à leur arrivée sur le territoire français.

Le présent contrat de sous-location a pour objet de formaliser par écrit les droits et les devoirs respectifs de l'organisme agréé et du sous-locataire du logement. Il est temporaire et ne constitue qu'une étape dans le parcours résidentiel du sous-locataire. Durant cette période transitoire, l'organisme agréé s'engage à accomplir un travail d'accompagnement social du sous-locataire.

Article 2 : Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

2.1 Consistance du logement

Localisation du logement :

Les locaux sont situés :

Ville :

Voie : N° :

Bâtiment : Escalier :

Étage : Porte :

Si connu, invariant fiscal du logement (code INVAR) :

Désignation du logement

- Type d'habitat : collectif ou individuel
- Régime juridique de l'immeuble : mono propriété ou copropriété
- Nombre de pièces principales : ...
- Période de construction [avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] :
...
- Surface habitable (au sens de l'article R.156-1 du CCH) : ... m²
- Équipements du logement (ex : cuisine équipée, détails des installations sanitaires, etc.) : ...
- Production eau chaude : individuelle ou collective
- Production chauffage : individuelle ou collective
- Eau froide : individuelle ou collective
- Relevé des compteurs d'énergie et de fluide :
- Autres éléments : ...

Désignation des locaux et équipements accessoires

- Équipements : garage n°... / place de stationnement n°... / cave n°...
- Équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : interphone / digicode / ascenseur / vide ordure / espace vert / local vélos
- Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication : antenne collective/ antenne individuelle/ câble/ parabole/ fibre optique

2.2 Destination du logement

Le logement est affecté à usage exclusif d'habitation du sous-locataire.

Le logement est destiné à la résidence principale du sous-locataire.

Le contrat de location est consenti meublée.

OPTION : la location peut être consentie meublée. Dans ce cas, différentes clauses doivent figurer au contrat afin de déterminer le prix et les modalités de délivrance, d'entretien et de restitution du mobilier.

Un inventaire et un état du mobilier et des équipements doit être établi en même temps que l'état des lieux d'entrée et de sortie. Ce document est annexé au contrat de location.

Article 3 : Réalisation d'état des lieux

Lors de la remise des clés, un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par les parties et annexé à la présente Convention. À défaut d'état des lieux, le Sous-Locataire est présumé les avoir reçus en bon état et devra les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Le Sous-Locataire s'engage à rendre le logement, selon les modalités convenues par la présente.

À la fin de la Convention, les parties devront réaliser, selon les mêmes modalités, un état des lieux de sortie et le Sous-Locataire devra remettre toutes les clés à l'Organisme agréé. Si les états des lieux font

apparaître des dégradations, des pertes qui ne seraient pas la conséquence du bon usage du bien, le Sous-Locataire s'engage à réparer en nature ou à indemniser le Bailleur.

À défaut d'accord amiable pour la réalisation des états des lieux, ils pourront être établis par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Article 4 : Durée et date de prise d'effet du contrat de location

Le contrat de location prendra effet le

Le présent contrat est conclu pour une durée de mois [*il convient de veiller à ce que la durée du contrat de sous-location n'excède pas celle du contrat principal*]. Cette durée peut être prorogée par accord des parties, celui-ci devant intervenir 1 mois avant l'arrivée du terme du présent contrat. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat.

La durée du présent contrat de sous-location ne peut excéder celle du contrat de location conclu entre l'Organisme agréé Locataire principal et le Bailleur.

Le Sous-locataire est déchu de tout droit d'occupation à l'expiration du contrat initial de sous-location ou de sa prorogation par avenant et doit libérer les lieux pour cette date.

Article 5 : Conditions financières

5.1 Loyer

Le Sous-Locataire, en contrepartie de la mise à disposition du logement, s'acquitte auprès de l'Organisme agréé d'un loyer mensuel correspondant à ses APL.

Le montant du loyer mensuel (hors charges) est de euros.

Il est payé mensuellement, à terme à échoir, le de chaque mois.

Ce loyer est révisé au 1^{er} janvier de chaque année selon l'évolution de l'Indice de référence (IRL) du deuxième trimestre.

5.2 Charges locatives

Le Sous-Locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et listées dans le décret n°87-713 du 26 août 1987* selon l'une ou l'autre des modalités suivantes :

Option 1 : Forfait de charges locatives

Les charges donnent lieu au paiement d'un forfait mensuel de ... €, payable le ... de chaque mois.

Le forfait de charges est exigé au titre de la mise à disposition des éléments d'équipements communs et des services collectifs, ainsi que de leur entretien courant et de leurs menues réparations. Son montant présente un caractère fixe et définitif. Il ne peut être l'objet d'aucune révision, remboursement ou régularisation pendant la période de mise à disposition.

Pour le mois d'entrée dans le logement ou de sortie, cette somme versée par le Sous-Locataire est calculée au prorata du nombre de jours d'occupation.

Option 2 : Provision de charges locatives

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de €, le ... de chaque mois et d'une régularisation annuelle.

Ce montant sera réajusté chaque année, dans les modalités prévues dans le contrat liant l'Organisme agréé et le Bailleur, en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel.

Pour le mois d'entrée dans le logement ou de sortie, cette somme versée par Sous-Locataire est calculée au prorata du nombre de jours d'occupation.

Le Sous-Locataire prend directement à sa charge le coût des consommations individuelles d'eau, d'électricité, de gaz le cas échéant, abonnements compris [*clause à maintenir ou à supprimer selon la configuration du logement et la durée du contrat de location*].

5.2 Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie d'un montant de € représentant un mois de loyer est exigé du Sous-Locataire.

Son versement est effectué à la signature du contrat de location.

Il est restitué au Sous-Locataire dans un délai de deux mois maximum, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont le locataire pourrait être tenu responsable.

Si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas l'intégralité du coût des travaux ou des sommes dues par le Sous-Locataire, l'Organisme agréé lui demande de s'acquitter des montants complémentaires. À cette fin, le Sous-Locataire indique à l'Organisme agréé, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

6. Obligations des Parties

6.1 Mission d'accompagnement social des sous-locataires

Dans le cadre de sa mission globale d'accompagnement social des ménages Ukrainiens, bénéficiaires de la protection temporaire, l'Organisme agréé s'engage à :

- évaluer la situation du ménage Sous-Locataire, le conseiller et l'accompagner préalablement à son entrée dans le logement ;
- conclure avec le Sous-Locataire une convention sur le modèle de clauses annexées à la présente, si besoin en ayant recours à un interprète pour garantir que le Sous-locataire s'engage en pleine connaissance de cause au regard de sa compréhension du français ;
- assurer des fonctions de médiation entre le Bailleur et le Sous-Locataire en vue de prévenir et de résoudre les éventuelles difficultés liées à l'occupation du logement ;
- travailler avec le Sous-Locataire à un projet de sortie vers un logement pérenne et autonome.

6.2 Obligations de l'Organisme agréé

L'Organisme agréé s'engage notamment à :

- délivrer au Sous-Locataire un logement décent, conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique

ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation*;

- délivrer au Sous-Locataire le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés à la présente, en bon état de fonctionnement ;
- assurer au Sous-Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Sous-Locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée ;
- remettre gratuitement une quittance au Sous-Locataire lorsqu'il en fait la demande ;
- délivrer un reçu dans tous les cas où le Sous-Locataire effectue un paiement partiel ;
- remettre au Sous-Locataire, le cas échéant, le règlement intérieur de l'immeuble.
- prévenir le Sous-Locataire dans un délai de ... jours avant toute intervention de travaux (sauf s'ils doivent être effectués en urgence).

6.3 Obligation du Sous-Locataire

Le Sous-Locataire s'engage notamment à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes et dans les conditions prévues par la présente Convention ;
- occuper paisiblement les locaux;
- respecter les normes de peuplement définies à l'article R.822-25 du Code de la construction et de l'habitation et à ne pas se mettre en situation de sur-occupation (pour une personne seule, le logement doit être d'une surface habitable d'au moins 9 m² et, pour deux personnes d'au moins 16 m², augmentée de 9 m² par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus) ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans le présent contrat de location, ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure* ;
- répondre des dégradations et pertes survenant pendant l'occupation des lieux, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Toute modification ou transformation des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite ;
- justifier d'une assurance couvrant tous les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, notamment) lors de la signature du contrat de location et, les cas échéant, à l'occasion de chaque renouvellement du contrat ;
- ne pas céder le contrat de sous-location ;

- permettre l'accès au logement pour la préparation et la réalisation de tous les travaux qui s'avéreraient nécessaires. Avant le début de ces travaux, il est informé de leur nature et des modalités de leur exécution par l'Organisme agréé, par remise d'une notification en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

- laisser l'Organisme agréé visiter le logement, le cas échéant, accompagné du propriétaire bailleur, chaque fois que nécessaire, notamment afin qu'il puisse en vérifier l'état et répondre de ses propres obligations d'entretien et réparation à l'égard du propriétaire ;

En cohérence avec les missions d'accompagnement de l'Organisme agréé, le Sous-Locataire s'engage à :

- échanger régulièrement avec la personne désignée comme référente dans le cadre de son accompagnement social et à adhérer à l'accompagnement social mis en place ;

- permettre l'accès au logement par cette personne référente ;

- diligenter des démarches pour accéder à un logement pérenne et autonome.

Les co-occupants sont solidairement responsable envers l'Organisme agréé.

Article 7 : Résiliation du contrat de location

7.1 Par l'Organisme agréé

7.1.1 En cas de manquement du Sous-Locataire à ses obligations, l'Organisme agréé peut demander :

- la résiliation du présent contrat par voie judiciaire ;
- l'application de la clause résolutoire, résiliant immédiatement et de plein droit le présent contrat, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les conditions suivantes :

- à défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie aux termes convenus ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent contrat et un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs, un mois après une mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Une fois acquis à l'Organisme agréé le bénéfice de la clause résolutoire, le Sous-Locataire devra libérer les lieux.

S'il s'y refuse, il y sera contraint par voie judiciaire.

Si le Sous-Locataire déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jours de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

7.1.2 En cas de refus par le Sous-Locataire d'une offre de relogement

Le Sous-Locataire s'engage à accepter toute proposition de logement correspondant à ses besoins.

À défaut, l'organisme agréé peut donner congé au Sous-Locataire à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier.

7.1.3 En cas de résiliation du contrat principal, l'Organisme agréé peut mettre fin au contrat de sous-location à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier.

7.2 Par le Sous-Locataire

Le Sous-Locataire peut mettre fin au présent contrat de sous-location, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier.

Article 8 : Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de sous-location les pièces suivantes :

- un état des lieux ;
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- un dossier de diagnostic technique comprenant* :
 - . un diagnostic de performance énergétique ;
 - . un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - . un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - . un état des risques naturels et technologiques si le logement est situé dans une zone à risque (Code de l'environnement : L. 125-5).
- le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétente en matière d'habitat ou le conseil municipal).

Le Sous-Locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des documents précités joints au contrat de location.

Le dossier de diagnostic technique ainsi que, le cas échéant, les extraits du règlement de copropriété sont communiqués au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties.

Article 9 : Protection des données personnelles

Lorsque l'Organisme agréé met en œuvre des traitements de données à caractère personnel dans le cadre de son accompagnement social des sous-locataires et de sa gestion locative et technique, il fournit les informations nécessaires à la compréhension des traitements réalisés, ainsi qu'à l'exercice des droits des personnes sur leurs données conformément au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Article 10 : Règlement des différends

Le présent Contrat est soumis au droit français. En conséquence, en cas de litige, les parties, après avoir cherché une solution amiable, saisiront le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Le présent contrat de location est établi en ... exemplaires, dont un remis à chacune des parties ayant un intérêt distinct.

Fait à

Le ...

L'Organisme agréé

Le Sous-Locataire

(précédé de la mention « Lu et approuvé »)

(précédé de la mention « Lu et approuvé »)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 066-266600337-20220629-D_2022_09-DE
en date du 12/07/2022 ; REFERENCE ACTE : D_2022_09