

COLOCATION SENIORS

CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés,

⇒ **Centre Communal d'Action Sociale de CAEN**, dont le siège social est 45, rue de Bernières à CAEN, représenté par son Vice Président autorisé par délibération en date du 25 mars 2011,

et

⇒ M.....

Ci-dessous dénommé le sous-locataire,

Il est arrêté ce qui suit:

ARTICLE 1 : Sous-location

Le C.C.A.S. est locataire d'un appartement à CAEN situé 10, rue Molière, porte 53 (bail principal en annexe 1), et, dans le cadre d'une colocation, accorde le droit d'occupation dudit logement de type T5 à M.....

Cette sous location s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.422-8-1 du code de la construction et de l'habitat qui autorisent, à titre dérogatoire, les organismes d'habitation à loyer modéré à louer des logements à des centres communaux d'action sociale en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques.

Cette sous location est soumise à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans les conditions prévues au III de son article 40.

Le droit d'occupation porte sur la chambre n° d'une surface habitable dem2 pour laquelle le sous-locataire bénéficie d'un droit exclusif, et sur les parties communes du logement, droit partagé avec les autres sous-locataires. Les 2 autres chambres sont exclues de ce droit d'occupation. Le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'un changement de chambre à l'occasion du départ d'un colocataire.

La sous-location est consentie pour l'occupation principale de M..... qui accepte et s'engage à respecter toutes les conditions qui sont assorties et faisant l'objet de ce contrat de sous-location ainsi que du règlement de fonctionnement de la colocation.

ARTICLE 2 : Durée du contrat

Le contrat est conclu à date de signature et pour une durée déterminée, soit :

- 1 - Une période d'un mois, renouvelable par tacite reconduction.
- 2- Après un an, une évaluation/bilan entre le sous-locataire et le C.C.A.S sera effectuée.

ARTICLE 3 : Sommes dues

Le loyer mensuel est de : €.

Il correspond au tiers du loyer et des charges locatives acquittés par le locataire en titre à Caen Habitat et se décompose comme suit :

- Loyer de base :	€
- Provision sur les charges locatives du bailleur :	€
- Provision sur les charges locatives du locataire :	€

Après déduction de l'aide au logement à laquelle peut éventuellement prétendre le sous-locataire, la part résiduelle due par M..... est de€, payable à terme échu avant le 10 du mois suivant. Le loyer est réglé auprès de la Direction de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (E.H.P.A.) du Chemin Vert qui assure la gestion administrative et financière de l'appartement en sous-location.

Conformément à la législation en vigueur, le loyer pourra être revu chaque année en fonction de l'Indice de Référence des Loyers modifié par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 relative au pouvoir d'achat.

La régularisation des charges locatives du propriétaire et du locataire en titre sera effectuée chaque année en fonction de leur coût réel.

ARTICLE 4 : Droit à l'aide personnalisée au logement

Cet appartement étant conventionné, l'occupant peut bénéficier de l'A.P.L. Tous les ans, la CAF effectue une révision du montant de l'A.P.L. en fonction des revenus de l'année de référence. A cette fin, le locataire devra, dans les délais, retourner à la CAF la « Déclaration de Ressources » complétée par ses soins, qui lui aura été transmise.

EN CAS DE NON FOURNITURE DE CE DOCUMENT, LA CAF SUSPENDRA LE VERSEMENT DE L'A.P.L. ET LA REDEVANCE SERA DUE DANS SON INTEGRALITE PAR LE SOUS-LOCATAIRE.

ARTICLE 5 : Etat des lieux – dépôt de garantie

- 1 - Le montant du dépôt de garantie s'élève à € soit un mois de loyer.

2 - Lors de l'arrivée du sous-locataire, un état des lieux de la chambre dont il a l'usage exclusif est dressé.

3- Lors du départ du sous-locataire, un état des lieux contradictoire sera dressé. Le sous-locataire s'engage à laisser les lieux en état de propreté, à assurer les réparations locatives et à remettre au CCAS de Caen l'ensemble des clés des locaux sous-loués.

4- Le coût des réparations locatives de la partie du logement faisant l'objet du droit d'occupation exclusif sera déduit du dépôt de garantie suivant le barème de réparations locatives remis au sous-locataire lors du pré-état des lieux de départ.

5- Le dépôt de garantie n'étant pas limitatif, le coût des réparations locatives non couvert par celui-ci sera réclamé par mandat administratif au sous-locataire.

ARTICLE 6 : Les obligations du sous-locataire

Sont celles du Centre Communal d'Action Sociale à l'égard du bailleur telles qu'elles figurent dans le contrat principal de location. Elles sont reprises dans le règlement de fonctionnement annexé au présent contrat (annexe 2).

Le sous-locataire se déclare responsable de toutes les obligations lui incombant de manière générale, notamment au regard des décrets modifiés n°82-955 du 9 novembre 1982 et n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation et résultant plus particulièrement du présent contrat.

ARTICLE 7 : Les obligations du Centre Communal d'Action Sociale

Le CCAS fournit un diagnostic de performance énergétique du logement transmis par Caen Habitat (annexe 3).

La réception des services de télévision est assurée dans l'immeuble par un réseau câblé.

Le Centre Communal d'Action Sociale s'engage à faire effectuer par le bailleur tous les travaux relevant des obligations de celui-ci, ceci afin de permettre au sous-locataire en colocation une jouissance paisible du logement et de le garantir contre les vices et défauts qui en affecteraient ou en empêcheraient l'usage.

En cas de résiliation du contrat principal Bailleur/Centre Communal d'Action Sociale, ce dernier s'engage à prévenir le sous-locataire trois mois avant la cessation. Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

ARTICLE 8 : Clauses résolutoires

- Résiliation à l'initiative du sous-locataire

Le sous-locataire pourra à tout moment mettre fin au présent contrat moyennant un préavis de trois mois (un mois si raison de santé) au Centre Communal d'Action Sociale, soit par lettre recommandée avec accusé de réception ou par déclaration écrite déposée au siège

contre récépissé. Faute de se conformer à cette prescription, le loyer pourra être réclamé pendant la même période à compter de la réception par le Centre Communal d'Action Sociale du congé.

A réception de la demande de congé, un pré-état des lieux sera proposé afin que le sous-locataire puisse éventuellement procéder à la remise en état à ses frais avant l'état des lieux définitif prévu à l'article 5.

Dès la notification du congé, le sous-locataire devra permettre la visite des lieux en vue d'une nouvelle sous-location, deux heures par jour au maximum, les jours ouvrables, et ce, après accord avec le CCAS de Caen. En cas de refus qui entraînerait un retard dans la relocation des lieux, le CCAS se réserve le droit de demander une indemnité équivalente à la perte de loyers et charges ainsi provoquée.

Le sous-locataire s'engage à s'acquitter de toutes les sommes dues (loyers, réparations locatives...) à la date de son départ.

- Résiliation à l'initiative du Centre Communal d'Action Sociale

Le Centre Communal d'Action Sociale se réserve le droit de mettre fin au contrat de sous-location, dans l'un ou l'autre cas suivants :

⇒ en cas de non paiement de tout ou partie du loyer mensuel, le contrat sera alors résilié de plein droit, un mois après une mise en demeure notifiée par le Centre Communal d'Action Sociale.

⇒ en cas de non-respect d'une ou plusieurs obligations relatives aux obligations du sous-locataire et signalées à l'article 6 avec préavis d'un mois.

⇒ en cas de problème de santé incompatible avec le maintien à domicile dans le cadre de la colocation. L'appartement n'est pas adapté pour des personnes à mobilité réduite nécessitant des équipements spécifiques (fauteuil roulant par exemple). D'autre part, en cas d'apparition de troubles du comportement, le sous-locataire sera avisé par courrier de la Directrice Générale du CCAS de Caen de la nécessité de rechercher une solution de logement ou d'hébergement plus adaptée à son état de santé dans un délai de 3 mois.

Il convient de rappeler que, conformément à l'article L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation, les sous locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés défini à l'article 8 du contrat de sous location, perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux.

Le Centre Communal d'Action Sociale pourra, dans le cas où le sous-locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par voie judiciaire.

ARTICLE 9 : Abandon des lieux ou décès

En cas d'abandon des lieux, le Centre Communal d'Action Sociale se réserve la possibilité de rentrer en possession des lieux.

L'abandon des lieux consiste dans le fait matériel du délaissement des locaux loués. A cet égard, la non-occupation, sans justification préalable, d'un mois maximum des lieux sera un élément déterminant d'appréciation par le **Centre Communal d'Action Sociale**. Le présent contrat pourra alors être résilié conformément à la procédure prévue par l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Les meubles qui demeureront dans le logement feront l'objet éventuellement d'une description sommaire par les soins du **Centre Communal d'Action Sociale** et seront placés dans un garde-meuble à la charge du propriétaire des meubles.

De même, en cas de décès, les meubles qui demeureront dans le logement feront l'objet d'un inventaire en présence d'un huissier par les soins du **Centre Communal d'Action Sociale** et seront placés dans un garde-meuble dont le coût sera supporté par la succession (annexe 4).

ARTICLE 10 : Election de domicile

Les parties font élection de domicile attributif de juridiction au siège du Centre Communal d'Action Sociale.

Le sous-locataire reconnaît comme valables toutes les significatives afférentes aux présentes, qui lui seront adressées à l'adresse du local, objet du présent engagement.

ARTICLE 11 : Assurances

1/ Assurances du sous-locataire :

Lors de la remise des clés, le sous-locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix :

- assurance couvrant les risques locatifs, pour les dommages occasionnés aux bâtiments assurés pour incendie, explosion, dégâts des eaux.
- assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol).
- responsabilité civile.

Cette obligation s'impose au sous-locataire pendant toute la durée de la sous-location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard du CCAS de Caen de tous les dommages aux locaux sous-loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Chaque année, le sous-locataire produira au CCAS de Caen la preuve de la souscription à une police d'assurance et une attestation de paiement des primes. A défaut, le

contrat de sous-location pourra être résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

2/ Assurance du CCAS de Caen :

Le CCAS est tenu de souscrire une police d'assurance couvrant les risques locatifs et la responsabilité civile.

Le sous-locataire déclare avoir reçu toutes les informations quant au sens et au contenu de ce contrat et de ses 4 annexes.

Fait en triple exemplaire à CAEN, le

Le Vice-président
du Centre Communal d'Action Sociale

Le sous-locataire