

Conseil d'Administration

Extrait du Registre des délibérations

AG

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, LE LUNDI VINGT-SEPT MARS  
Sous la Présidence de Madame Audrey GARINO, Vice-Présidente  
Le Conseil d'Administration du CCAS  
Dûment convoqué, s'est réuni, en présentiel et en visioconférence.

Présents : Mesdames BRAMBILLA, CARREGA, LANTENOIS,  
LELOUIS, RASTOIN, SERRA, SUFFREN

Messieurs COCHET, ESCANES, HEDDADI, MAGNAN,  
PINTO,

**Nombre de membres**

En exercice : 19  
(cf. délibération CM 20/0224/EFAG  
du 27/07/2020)  
Présents : 13  
Votants : 14

Excusés : Madame MAKHLOUFI  
Madame PASQUINI  
Madame TOMASI  
Monsieur ROSSI

Procurations : Monsieur AINIE, pouvoir donné à Mme SERRA

Secrétaire : Monsieur Anatole PUISEUX, Directeur Général

Date de la Convocation : 17 Mars 2023

**OBJET :** Bail intergénérationnel au sein des résidences autonomie – Adaptation du loyer et suppression du dépôt de garantie

**MADAME LA VICE-PRESIDENTE EXPOSE QUE :**

Par délibération n° 22.069 du 5 décembre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé la convention type de location de logement meublé avec des étudiant-e-s au sein des résidences autonomie. Cette convention type permet l'accueil d'étudiant-e-s logés au sein de ces établissements dans une perspective intergénérationnelle qui a pour double objectif d'améliorer les conditions d'existence des personnes hébergées et de favoriser l'accès au logement d'étudiant-e-s ayant de faibles moyens de subsistance.

Or, le recueil des candidatures pour le bénéfice de ces logements au sein des résidences autonomie du CCAS ont fait apparaître des difficultés financières sérieuses chez les étudiant-e-s demandeurs.

Dans ces conditions, il paraît opportun de réduire le montant de la redevance d'occupation des étudiants logés afin de renforcer la dimension sociale du dispositif et de ne pas réclamer de dépôt

de garantie pour ces personnes, comme c'est le cas pour les personnes âgées admises en résidence au titre de l'aide sociale.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration de fixer le nouveau montant des redevances d'occupation et de supprimer l'obligation d'un dépôt de garantie pour l'accès au logement dans la convention type de logement meublé adoptée par délibération du 5 décembre 2022.

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION OUI L'EXPOSE QUI PRECEDE :**

Vu le Code de l'Action Sociale et des Familles notamment ses articles L. 123-4 et suivants et L. 313-12, Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment L. 631-17 et suivants et L. 633-1 et suivants,

Vu la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 25-4,

Vu le Décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé,

Vu la Délibération n° 22.056 du 20 octobre 2022 portant approbation des projets d'établissement des quatre Résidences autonomie gérées par le Centre Communal d'Action Sociale de Marseille,

Vu la Délibération n° 22.069 du 05 décembre 2022, portant approbation d'un bail intergénérationnel au sein des résidences autonomie,

### **DELIBERE**

**ARTICLE 1 :** La convention type de location de logement meublé avec des étudiant.e.s au sein des résidences autonomie du CCAS, ci-annexée, est approuvée.

**ARTICLE 2 :** Les caractéristiques des logements et le montant des redevances mensuelles d'occupation sont les suivants :

Résidence autonomie « Les Magnolias des Carmes » : studio de 25 m<sup>2</sup> - 200€ (deux-cent euros) ;

Résidence autonomie « L'Escale du Panier » : studio de 17 m<sup>2</sup> - 200€ (deux-cent euros) ;

Résidence autonomie « Les Jardins du Vallon » : studio de 30 m<sup>2</sup> - 200€ (deux-cent euros).

Le montant des redevances mensuelles d'occupation seront revalorisées annuellement en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers de l'Institut national de la statistique et des études économiques prévu par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée.

**ARTICLE 3 :** Les étudiants logés au sein des établissements du CCAS disposent de la possibilité de partager le temps du repas avec les résidents au restaurant de la résidence autonomie où se situe leur logement.

Le tarif du repas de midi est fixé à 5 (cinq) euros.

Le tarif du repas du soir est fixé à 3 (trois) euros.

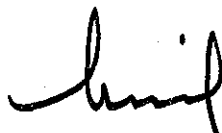
# MARSEILLE

**ARTICLE 4 :** Les recettes résultant de l'application de la présente délibération seront imputées sur les crédits ouverts au Budget annexe Résidences Autonomie, nature 73418.

**ARTICLE 5 :** La délibération du 05 décembre 2022 susvisée est abrogée.

Après en avoir délibéré à l'unanimité.

LA VICE-PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE  
DE MARSEILLE



**Audrey GARINO**

Adjointe au Maire de Marseille  
en charge des affaires sociales,  
de la solidarité, de la lutte contre la pauvreté et de l'égalité des droits

3103A  
50015  
Q. 934

## **Contrat de location d'un logement meublé au sein d'une Résidence Autonomie du CCAS de MARSEILLE**

Vu le code de l'action sociale, et notamment ses articles L. 118-1 (cohabitation intergénérationnelle solidaire), L. 123-4 et suivants (centres communaux et intercommunaux d'action sociale), L. 313-12 et D. 313-24-1 (personnes accueillies dans les résidences autonomie),

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment L. 631-17 et suivants (règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire) et L. 633-1 et suivants (protection des personnes logées en logement-foyer),

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et notamment son article 25-4,

Vu le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé,

Vu le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives,

Vu la délibération n° 22.056 du 20 octobre 2022 approuvant les projets d'établissement des quatre résidences autonomie gérées par le centre communal d'action sociale,

Vu la délibération n° 23.039 du 27 mars 2023 portant approbation des contrats de location intergénérationnelle dans les résidences autonomie du CCAS,

### **PRÉAMBULE :**

Le centre communal d'action sociale de Marseille (CCAS), établissement public communal chargé de la prévention dans la commune et du développement social, gère des services et établissements sociaux et médico-sociaux, notamment quatre résidences autonomie (logement-foyers).

Afin :

- D'une part, de favoriser l'autonomie et le maintien dans ces établissements des personnes âgées qui y sont hébergées en renforçant le lien social et,
- D'autre part, de faciliter l'accès au logement d'étudiants et de lutter contre la précarité qui affecte ces personnes,

le CCAS a décidé d'inscrire dans chacun des projets d'établissement de trois de ces résidences autonomie la possibilité d'accueillir au sein de celles-ci des étudiants dans une perspective intergénérationnelle, conformément à l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles et après avis du conseil de vie sociale de ces établissements. En effet, la loi dite « ASV » du 28 décembre 2015 a introduit dans les dispositions du code de l'action sociale et des familles relatives aux résidences autonomie la possibilité pour celles-ci, dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, d'accueillir en leur sein des étudiants.

Dans l'esprit de la cohabitation intergénérationnelle promue par la loi « ELAN » du 23 novembre 2018, il est ainsi permis à l'étudiant·e signataire du présent contrat de bénéficier d'un logement à moindre coût en échange de menus services, sans contrepartie financière. Ces menus services ne peuvent en aucune manière consister en des prestations délivrées par

un prestataire ou un employé de la personne âgée dans le cadre, notamment, de l'aide à domicile.

Le présent contrat entend respecter sans réserve les prescriptions de la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire dont le contenu est fixé par arrêté du 13 janvier 2020, ladite charte étant annexée au présent contrat.

Le logement est un logement meublé au sens de l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 31 juillet 2015 susvisés.

Ceci précisé, entre les soussignés :

Le Centre Communal d'Action Sociale de Marseille, établissement public administratif, enregistré au répertoire SIRENE sous le numéro 261 302 368, dont le siège social est situé Immeuble Quai Ouest, 50 rue de Ruffi à Marseille (13003), représenté par son Président en exercice,

ET

Monsieur/Madame [NOM et Prénom]

Il a été convenu ce qui suit :

**Article 1 : Objet du contrat**

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement dans les conditions déterminées ci-après.

**Article 2 : Consistance du logement**

Résidence autonomie concernée :

**L'Escale du  
Panier**  
60, rue de l'Évêché  
13002 MARSEILLE

**Les Magnolias des  
Carmes**  
1, place du Terras 13002  
MARSEILLE

**Les Jardins du Vallon**  
52, avenue de  
Frais-Vallon  
13013  
MARSEILLE

Surface habitable :

Type de logement : studio

Autres parties du logement : balcon

Éléments d'équipement du logement :

- Sommier et matelas (literie) ;
- Couette ou couverture ;
- Rideaux ou volets (« Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher ») ;
- Plaques de cuisson ;
- Four OU micro-ondes ;
- Réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à 6°C ; pour mémoire, une partie freezer « 1 étoile » permet d'obtenir une température de -6°C ;
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas (assiettes, couteaux, fourchettes, cuillers, verres...) ;
- Ustensiles de cuisine : 2 poêles, 2 casseroles, 2 couvercles de casserole ou de poêle, 1 passoire, 1 cuillère en bois, 1 plat pour micro-ondes, 1 saladier ;
- Table et sièges ;
- Étagères de rangement ;
- Luminaires ;
- Balai et serpillère.

Chauffage, eau chaude et électricité collectifs

### **Article 3 : Destination du logement**

Le présent contrat est à usage d'habitation à destination d'un·e étudiant·e.

### **Article 4 : Destination des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage commun**

Jardin collectif, laverie, local poubelles.

### **Article 5 : Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication**

La résidence propose un accès à Internet via un réseau Wifi commun, accessible dans l'espace commun de restauration.

Le locataire dispose de la possibilité de contracter individuellement un abonnement auprès d'un fournisseur d'accès à Internet.

## **Article 6 : Conditions financières**

### **Loyer et révision du loyer**

Le loyer est fixé en référence au montant des indemnités journalières d'occupation fixées par délibération du conseil d'administration du CCAS et revalorisées annuellement en fonction de l'Indice de référence des loyers. La revalorisation est effectuée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Le loyer mensuel est calculé sur la base du nombre moyen de jours par mois, à savoir 30 jours.

Ainsi, le loyer est donc fixé à :

### **Lieu et modalités de paiement**

Tous paiements auront lieu auprès de la « Régie de recettes du CCAS » au vu d'un état adressé par l'ordonnateur du CCAS. Pour les démarches CAF et pour le paiement du loyer le numéro de Siret du CCAS, 26130236800301 devra être indiqué.

Le titulaire du contrat de location dispose de la faculté de souscrire au prélèvement automatique pour le règlement mensuel du loyer.

### **Dépôt de garantie**

Aucun dépôt de garantie n'est exigé à l'entrée du logement.

## **Article 7 : Date de prise d'effet et durée du contrat**

### **Durée du contrat**

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an, à compter du 1<sup>er</sup> septembre de l'année en cours.

### **Renouvellement du contrat**

Le contrat pourra être reconduit pour une durée de 1 an, la durée totale du contrat ne pouvant excéder une durée de 3 ans au total.

Un mois avant l'expiration de chaque période annuelle, le locataire indiquera au CCAS s'il souhaite reconduire son bail et devra produire une attestation d'étudiant ou certificat d'inscription valable pour l'année universitaire du bail à venir.

En cas de demande de reconduction avec production de l'attestation de la qualité d'étudiant, dans les limites indiquées ci-dessus, le bail se reconduira pour une période d'un an à compter du 1<sup>er</sup> septembre de l'année en cours, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties selon les règles suivantes.



## Congé

Congé par le locataire. – Le locataire pourra donner congé à tout moment en cours de bail. Ce congé devra être délivré au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À l'expiration du délai-congé, le locataire devra libérer les lieux le lendemain du dernier jour au plus tard à midi. En cas d'accord amiable, les parties pourront mettre fin de manière anticipée au présent bail sans indemnité avec un préavis minimal de quinze jours pendant lequel le loyer est dû.

Congé par le CCAS. – Le CCAS pourra donner congé pour la date d'expiration du bail moyennant un délai de préavis de trois mois. Ce congé devra être délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il ne pourra se fonder que sur la décision de reprendre le logement pour l'habiter, la décision de vendre le logement, ou sur un motif légitime et sérieux.

À défaut de congé donné dans les formes et délais sus-indiqués, le colocataire devra produire une attestation de la qualité d'étudiant pour reconduire le bail.

qui sera payable à terme échu et à réception de l'avis de somme à payer chaque mois, le paiement du premier terme devant avoir lieu lors de la signature du bail.

Si après l'expiration du mois qui suit, le locataire ne s'est pas acquitté du loyer du il peut, après une dernière mise en demeure infructueuse, se voir retirer le bénéfice de son bail. Le recouvrement des sommes dont le colocataire serait redevable envers le CCAS à quelque titre que ce soit, peut être assuré par toute voie de droit et notamment par état exécutoire auprès de la caution solidaire.

### Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer,
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie,
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire),
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice,
- en cas de non-respect des obligations spécifiques à la charge du locataire lié à ce bail,
- en cas de manquements grave et répété au règlement de fonctionnement de la résidence, en ce qu'elles peuvent s'appliquer au titulaire du présent contrat de location.

### Modalités de résiliation de plein droit du contrat

Le CCAS assignera le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail.

Concernant le défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification par acte d'huissier, le CCAS assignera le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.

En cas de défaut d'assurance, le CCAS assignera en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire un mois après un commandement demeuré infructueux.

Une fois acquis au CCAS le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le locataire refuse de quitter les locaux, il suffira d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du locataire.

Il est enfin précisé que le locataire est tenu des obligations du présent bail jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce nonobstant l'expulsion.

### **Clauses pénales**

Si, à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas les lieux, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce, jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.  
En cas d'injures et voies de fait et délits de droit commun caractérisés, à l'encontre du CCAS de Montpellier et de son personnel, la résiliation sera prononcée sur le champ sans préjudice des poursuites légales pouvant être engagées.

### **Cautionnement**

La durée du cautionnement est celle de la durée maximale du contrat à savoir 3 ans. La personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. Le CCAS accepte un cautionnement de type garantie « VISALE ».

### **Article 8 : Etat des lieux**

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et sera en annexe du présent bail, la remise des clefs devant avoir lieu le jour de l'état des lieux.

Il résulte de ce document que le logement loué répond aux divers critères de "décence" posés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement, en fin de bail, lors de la restitution des clefs.

### **Article 9 : Occupation et jouissance**

**Usage.** – Le colocataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination prévue ci-dessus.

Pour mémoire, l'article R. 623-2 du code pénal institue une amende de 3ème classe (jusqu'à 450 €) pour réprimer « les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui ». L'auteur de tapage nocturne peut également être condamné au versement de dommages et intérêts. Cet article s'applique pour les bruits troublant la tranquillité entre le coucher et le lever du soleil (en principe entre 22h et 7h00).

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le CCAS puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Au cas où néanmoins le CCAS aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le locataire fera son affaire personnelle de tous les dégâts causés aux lieux loués et tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble et du logement, les voisins ou les tiers se pourvoiront directement contre les auteurs de ces troubles sans que le CCAS puisse être recherché.

Seuls les équipements mis à disposition pour le chauffage et la cuisson sont à utiliser, il est interdit d'utiliser du gaz propane ou butane, ou tout autres poêles à pétrole, appareils de chauffage individuel et appareils de cuisson dans la chambre et dans l'appartement.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, de détériorer les locaux, d'apposer en quelque endroit que ce soit écriteau, plaque, enseigne, boîte aux lettres.

Le locataire ne doit pas :

- mettre des paraboles
- stocker des objets ou toutes sortes de matériels sur le balcon ou terrasse ou couloirs,
- modifier l'aspect extérieur du bâtiment, laisser des sacs poubelles dans les couloirs.

Le locataire doit veiller à ne pas stationner en dehors des endroits prévus à cet effet.

Plus particulièrement, les meubles et objets mobiliers ne devront être employés qu'à l'usage auquel ils sont destinés et dans les lieux où ils se trouvent. Il est absolument interdit au locataire de les transporter hors du logement. Il devra veiller à ce qu'ils soient utilisés normalement afin d'éviter leur détérioration prématurée.

Visites. – Le propriétaire pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, toutes les fois que cela sera nécessaire, à charge de prévenir au préalable le locataire.

Il pourra également en vue de la vente ou de la relocation de la chose louée, la faire visiter chaque jour ouvrable durant deux heures qui seront fixées par lui entre 9 et 19 heures.

Cession. Sous-location. – Le locataire devra occuper le logement lui-même. Il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent contrat, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès et par écrit du propriétaire.

Interruptions dans les services collectifs – Le CCAS ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz et de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le CCAS n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir l'occupant des interruptions.

#### **Article 10 : Responsabilité et assurance**

Le locataire répondra des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat à la chose louée, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu par cas de force majeure, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Le CCAS décline toute responsabilité pour les vols dont les titulaires du bail pourraient être victimes. Le CCAS devra être immédiatement prévenu des faits de vol ou de panne, avarie ou incident auprès du directeur ou du directeur adjoint de la résidence autonomie.

Le CCAS met à disposition une clef appartement loué et le locataire est responsable personnellement des clefs qui lui sont remises. En cas de perte, le locataire doit en informer immédiatement le directeur ou le directeur adjoint de la résidence autonomie et devra acquitter les frais correspondants au changement de ses clés et de la serrure.

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra en justifier au propriétaire, sur sa demande, par la production d'une attestation émanant de l'assureur.

Le locataire est responsable des personnes qu'il reçoit.

Conformément au règlement de fonctionnement de la résidence autonomie, sont tolérés la possession d'animaux de compagnie de moins de 10 kilos. Le propriétaire de l'animal est responsable de celui-ci et des dégâts qu'il pourrait causer.

#### **Article 11 : Entretien et réparations**

Locataire. – Le colocataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure pour la partie privative.

Concernant la partie commune, les colocataires auront une responsabilité solidaire pour l'entretien courant de la chose louée, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

En ce qui concerne particulièrement les meubles et objets mobiliers compris dans la location, le locataire devra les entretenir en bon état et les rendre de même en fin de bail, sauf les détériorations et l'usure provenant d'une utilisation normale. À son départ, il sera également tenu de rembourser au propriétaire la valeur de ces meubles et objets mobiliers qui auraient

été perdus ou détériorés autrement que par vétusté, cas fortuit ou force majeure pour les biens de la partie privative.

Pour ce qui n'est pas prévu au présent acte, les parties décident d'appliquer conventionnellement les dispositions du décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Propriétaire. – De son côté, le propriétaire sera tenu d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives et d'entretien. À cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du propriétaire. Troubles de jouissance. – Le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le propriétaire des réparations qui deviendraient urgentes ou nécessaires. Mais si ces réparations durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

#### Aménagements et transformation

Toute transformation ou aménagement nécessitera l'accord exprès et écrit du propriétaire. À défaut de cet accord, le propriétaire pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations ou aménagements effectués sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le propriétaire pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations ou aménagements mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

#### **Article 12 : Autres conditions particulières**

La présente location étant accordée dans le cadre d'un projet intergénérationnel, tel que décrit en préambule, le locataire s'engage à participer à la vie de la résidence autonomie afin de satisfaire aux objectifs liés au dispositif intergénérationnel et, par conséquent, à respecter les valeurs de la cohabitation intergénérationnelle solidaire : respect et solidarité.

#### **Engagements du locataire**

Dans ce cadre, le locataire, en échange de l'avantage au titre de l'occupation du logement faisant l'objet du présent contrat à moindre coût, s'engage à réaliser de menus services en faveur des résidents, dans des conditions de non subordination. En aucune manière l'occupant ne peut être amené à réaliser des missions en lieu et place du personnel de la résidence autonomie ni à se substituer à des professionnels de soins ou d'aide à domicile.

Le locataire s'engage ainsi à participer à l'accompagnement des résidents à l'appropriation des outils numériques, les soutenir dans leurs démarches administratives individuelles sur Internet (déclarations d'impôts, etc.), intervenir au sein de l'espace « Arbre à palabres » afin d'y mener des activités ludiques et sportives. Le locataire assure ainsi, au quotidien, un accompagnement et des échanges avec les résidents, dans l'objectif du maintien d'un lien social.

#### **Participation en résidence autonomie et citoyenneté**

Tout titulaire d'un bail bénéficie des libertés d'opinion, d'expression et d'information ainsi que de la liberté de réunion et d'association. Ces libertés s'exercent dans le respect des libertés individuelles des autres résidents et de leur famille, du personnel de la résidence et des principes de neutralité et de laïcité. Toute manifestation prosélyte est interdite.

## **Restauration**

À titre accessoire, il est possible pour le locataire de partager le temps du repas avec les résidents au restaurant de la résidence autonomie pour un prix forfaitaire de 5 euros pour un repas complet à midi et 3 euros pour un repas léger le soir, en s'inscrivant au préalable auprès de l'établissement.

Sont annexés au présent contrat :

- le texte du décret n° 87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives ;
- copie de l'état des lieux établi contradictoirement par les parties auquel est annexé le descriptif des meubles et objets mobiliers compris dans la location ;
- l'acte de cautionnement ;
- la charte nationale relative à la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

## Signatures :

Le :

Le locataire

La Vice-Présidente du Centre  
Communal d'Action Sociale de  
Marseille

**Audrey GARINO**

