



CONTRAT DE RESIDENCE
ETABLISSEMENT DE

Le contrat ci-après a pour but de déterminer les relations entre:

L'ASSOCIATION POUR LE DEVELOPPEMENT DES FOYERS (ADEF) dont le siège social est sis 19/21 rue Baudin - 94207 IVRY SUR SEINE CEDEX représentée par

Et

ci-après dénommée « l'ADEF »

Monsieur ou Madame

ci-après dénommé le/la «
résidente », enregistré(e) sous le n°

Il est préalablement exposé ce qui suit:

L'établissement ADEF de a vocation à héberger des personnes en situation régulière en matière de séjour sur le territoire français qu'elles soient majeures, célibataires ou vivant en situation de célibataire géographique. Hormis certains cas prévus par le règlement intérieur, seules des personnes répondant à ces critères peuvent y être accueillies.

Le présent contrat est un contrat de résidence dans un «logement foyer» au sens de l'article L633-1 du Code de la construction et de l'habitation qui le définit comme un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans les immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs (ou « locaux communs affectés à la vie collective »).

Il s'agit d'une convention sui generis exclusive de tout bail de quelque nature que ce soit.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

ARTICLE 1: OBJET

Dans le cadre de ce contrat, l' ADEF fournit au résident les prestations suivantes:

1. Mise à disposition à compter du....., à titre de résidence principale, au sein de l'établissement ADEF situé au , d'un local privatif meublé. Il lui est attribué le lit n° dans la chambre n° , d'une surface de m2.

Cette chambre est également occupée ou pourra être occupée parautre(s) résidente(es), désigné(es) par l' ADEF.

La chambre comporte les équipements et le mobilier dont l'inventaire et l'état des lieux ont été établis contradictoirement et dont le résident reconnaît avoir pris connaissance emportant acceptation sans réserve de celui-ci.

Tout élément de mobilier ou d'équipement détérioré ou perdu devra être remboursé à sa valeur de remplacement par le résident.

2. Accès aux locaux et équipements communs de l'Établissement à savoir :

3. Fourniture des services obligatoires suivants:

- l'entretien et le nettoyage des parties communes ;
- le chauffage ;
- la distribution de l'eau froide et chaude ;
- le gaz de la cuisine si celle-ci est équipée d'une installation idoine,
- l'électricité des parties communes, et, dans les établissements qui ne sont pas équipés de compteurs individuels, des parties privatives ;
- le lavage des draps toutes les deux semaines, ainsi que le nettoyage des couvertures une fois par an.

ARTICLE 2: PRESTATIONS ANNEXES

Il n'est pas fourni de prestations annexes non obligatoires dans l'Établissement.

ARTICLE 3: ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT

Dans la mesure où le projet social de l'établissement le prévoit, l'ADEF s'efforcera de proposer au résident, sauf dérogation pour certains publics spécifiques, un accompagnement social lié au logement visant à la définition d'un parcours résidentiel, et ce au regard des moyens éligibles pour l'établissement. Dans ce cadre, le résident pourrait être amené à contractualiser avec l'ADEF et/ou tout partenaire les modalités qui lui permettraient d'engager diverses actions pour la conduite de son projet.

ARTICLE 4: OBLIGATIONS DE L'ADEF

L'ADEF s'oblige:

1. à mettre à la disposition du résident les locaux, les équipements et à lui fournir les services prévus à l'article 1 du présent contrat;

2. à n'exercer son droit de visite dans les locaux privés que pour des nécessités de service (travaux d'entretien et/ou d'amélioration commandés par l'ADEF, exigences techniques de gestion ...), en cas d'urgence (assistance à personne en danger...) ou pour une raison de sécurité;

3. à entretenir les locaux et équipements en état de servir à l'usage prévu et à garantir le résident contre les vices non apparents des logements;

4. à informer le résident huit jours à l'avance sauf cas de force majeure, des changements qui interviendraient dans la gestion de l'établissement et modifieraient les conditions d'hébergement.

ARTICLE 5: REDEVANCE

La redevance est égale à€ par mois.

Ce montant comprend, la mise à disposition d'un local privé meublé et la fourniture des services obligatoires listés à l'article 1.

Elle est payable à terme à échoir, dans les dix premiers jours du mois.

À chaque échéance, il est remis au résident un avis d'échéance.

L'avis d'échéance indique la composition de la redevance en précisant expressément:

- Équivalent loyer nu,
- Charges récupérables,
- Prestations individuelles,
- **Mobilier.**

Une quittance est remise au résident qui atteste du paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires précisées à l'article 1.

Cette quittance est remise gratuitement au résident, ***seuls les frais de timbres étant facturés à l'intéressé lorsque celui-ci a demandé un envoi par la Poste.***

En cas de paiement partiel, le résident n'a aucun droit à la fourniture d'une quittance. Seul un reçu lui est fourni, les paiements partiels s'imputant sur les dettes de toute nature (intérêts, frais de justice, redevance ...) les plus anciennes.

La redevance est périodiquement réajustée, dans le respect de la réglementation en vigueur et des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Les résidents peuvent bénéficier d'une aide au logement en fonction de leurs revenus et des conventions en vigueur.

ARTICLE 6: ASSURANCE

La mise à disposition d'une chambre individuelle oblige le résident à produire à l'ADEF, lors de son entrée dans les lieux et chaque année, une attestation d'assurance multirisques contractée auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, pour répondre des sinistres, dégradations, pertes ou vols qui surviennent dans le local privé qu'il occupe.

Il devra justifier de la souscription et des paiements des primes sur simple demande de l'ADEF.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et informer l'ADEF simultanément, de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre l' ADEF en cas de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans l'enceinte de l'établissement et fera son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DU RESIDENT EN LOCAL PRIVATIF MEUBLE

Le résident s'oblige:

1. à payer la redevance et les sommes dont il est débiteur au terme convenu;
L'attention du résident est attirée sur le fait qu'à défaut de règlement ponctuel de la redevance à son échéance et dans son intégralité, les aides dont il peut bénéficier peuvent être supprimées;
2. à occuper personnellement et de manière permanente les locaux mis à sa disposition;
3. ***à informer préalablement l'ADEF de toute absence prolongée supérieure à un mois et à s'acquitter du montant de la redevance correspondant à sa période d'absence;***

A tout moment, l'ADEF pourra mettre en demeure le résident de se présenter à son représentant en vue d'établir sa présence effective dans l'établissement. A défaut de réponse, le titre pourra être résilié du fait du simple manquement du résident à son obligation d'occupation effective des lieux.

L'abandon des locaux ou le décès du résident constitue des causes de résiliation de plein droit du contrat. Dans le cas où les effets personnels auraient été abandonnés dans les locaux, il en sera dressé inventaire et les biens seront entreposés sur place.

A l'issue d'un délai d'un mois imparti pour réclamer les biens, le juge compétent statuera sur leur sort.

4. à s'acquitter de la taxe d'habitation ou tout autre impôt ou taxes réclamés par le Trésor Public au titre de l'occupation des lieux;

5. à utiliser les locaux, équipements et services fournis conformément à leur destination et aux stipulations du présent contrat, et sans causer de troubles à son voisinage, quels qu'ils soient;

6. à consentir, selon les besoins de la gestion de l'établissement et sur demande du responsable du dit établissement, à son transfert dans une autre chambre;

7. à ne pas céder son contrat, celui-ci étant incessible;

8. à ne pas refuser ou ne pas s'opposer au partage de sa chambre avec un ou plusieurs résidents si cette éventualité a été prévue à l'article 1 ;

9. à tenir en permanence les locaux privés mis à sa disposition dans un bon état de propreté;

10. à entretenir les installations et mobiliers de façon permanente afin de les restituer propres et en état d'usage en fin d'occupation;

11. à ne faire dans les locaux mis à disposition ni changement de distribution, ni percement, ni modification de l'installation électrique et des canalisations ;

12. à n'opérer aucun changement de serrure, ni d'ajout sauf dérogation délivrée par l'ADEF; ne reproduire aucune clé qui lui est confiée par l'ADEF. Le remplacement de la clé perdue ou égarée fera l'objet d'une facturation ;

13. à n'exercer aucune activité commerciale, libérale, industrielle ou artisanale à quelque titre que ce soit dans les locaux mis à disposition. Compte tenu de la durée du contrat de résidence, le siège social de toute société ou toute association ne peut être fixé dans le logement que conformément à l'article L 123-11-1 du Code de commerce.

14. à n'héberger un tiers que dans le strict respect des conditions définies dans le règlement intérieur de l'Établissement

ARTICLE 8: MISE A DISPOSITION DES LOCAUX ET EQUIPEMENT COMMUNS AFFECTES A LA VIE COLLECTIVE

Les locaux et équipements communs doivent être utilisés, conformément à leur destination et dans le respect scrupuleux de la réglementation et des conditions définies dans le règlement intérieur.

Il est précisé que:

- le contrat de résidence ne donne aucun droit au maintien des locaux et équipements communs dont l'existence, l'affectation ou l'accès peuvent être réduits, restreints et/ou supprimés pour des raisons d'intérêt général (non conformité à la réglementation, troubles de jouissance, sécurité ...),

- la mise à disposition de ces locaux ne peut être interprétée comme ayant, pour objet et/ou pour effet d'instituer l'ADEF comme organisateur, responsable ou gestionnaire des activités qui s'y exercent et/ou des événements qui s'y produisent.

ARTICLE 9: RESPECT DU REGLEMENT INTERIEUR

Le résident s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur annexé au présent contrat, par lequel l'ADEF, en sa qualité de gestionnaire de l'établissement, fixe et modifie librement les règles qui régissent les espaces collectifs dudit établissement après consultation des instances représentatives des résidents lorsqu'elles existent.

ARTICLE 10 : TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET D'AMENAGEMENT DES LOCAUX

Le résident s'engage à ne pas s'opposer ni faire obstacle aux travaux nécessaires de maintenance ou d'amélioration de l'établissement ainsi qu'aux interventions sanitaires et d'hygiène.

L'ADEF dans la mesure du possible informera le résident huit jours avant le début de ces travaux ou avant l'interruption des services concernés par les travaux, par la voie d'un affichage apparent dans les parties communes de l'établissement.

Si ces travaux nécessitent l'évacuation temporaire des lieux par le résident, celui-ci sera relogé par l'ADEF pendant la durée desdits travaux.

D'une façon générale, le résident s'engage à supporter les travaux devant être effectués dans les locaux privatifs ou collectifs, celui-ci étant personnellement responsable des conséquences préjudiciables que pourrait avoir son refus.

ARTICLE 11 : TRAVAUX DE REHABILITATION LOURDE OU DE TRANSFORMATION DE L'ETABLISSEMENT

Dans le cas où l'établissement viendrait à faire l'objet de travaux de réhabilitation lourde nécessitant le relogement provisoire de tout ou partie des résidents, sur place ou en externe, l'ADEF collaborera avec les instances représentatives des résidents depuis la phase de définition des travaux à celle de la livraison du bâtiment transformé et/ou réhabilité (contenu et organisation des travaux, modalités d'information à l'ensemble des résidents, évolutions du règlement intérieur, etc.).

Si la durée des travaux nécessite l'évacuation temporaire des résidents, l'ADEF s'engage à les reloger temporairement et, en cas de diminution des capacités d'accueil, l'ADEF proposera, dans la mesure du possible, des solutions de relogement sauf en cas de dérogation accordée par le Préfet en raison de difficultés propres aux travaux envisagés.

À l'achèvement des travaux, le résident peut demander à réintégrer préférentiellement l'Établissement.

Le résident qui réintégrera sa chambre à l'achèvement des travaux, convient que le nouveau montant de la redevance sera applicable de plein droit.

ARTICLE 12: DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction, faisant naître à chaque reconduction, un nouveau contrat d'égale durée.

ARTICLE 13: RESILIATION DU CONTRAT PAR LE RESIDENT

Le résident peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours notifié par courrier écrit remis contre décharge ou lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 14: CLAUSES RESOLUTOIRES

En application des dispositions des articles L633-2 et R633-3 du code de la construction et de l'habitation. le contrat est résilié de plein droit à l'initiative de l'ADEF, **un mois après** l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre décharge au résident ou à tout autre occupant de son chef:

- en cas de manquement grave aux dispositions du règlement intérieur;
- en cas de manquements, répétés aux dispositions du règlement intérieur même si ceux-ci ne peuvent être considérés comme « graves »;
- en cas de manquement aux stipulations du présent contrat, notamment en cas d'impayé lorsque trois termes mensuels consécutifs sont impayés ou en cas de paiement partiel ***lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter restent dus à l'ADEF.***

Le contrat est résilié de plein droit à l'initiative de l'ADEF, **trois mois après** l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre décharge au résident ou à tout autre occupant de son chef:

- lorsque le résident cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement;
- en cas de cessation totale d'activité de l'établissement;
- en cas de changement de statut de l'établissement, avec ou sans travaux.

Toute violence même légère, menace ou intimidation à l'égard du personnel ADEF ou des autres résidents entraînera la résiliation immédiate et de plein droit du présent contrat sans qu'il y ait lieu d'envoyer une mise en demeure préalable.

Lorsque la résiliation émane de l'ADEF le résident est redevable, pendant le préavis des sommes dues jusqu'à la remise des clés au responsable de l'Établissement. En cas de départ non officialisé par la remise en personne des clés au responsable de l'Établissement, le résident est redevable de l'intégralité des sommes dues jusqu'à la fin contractuelle de son préavis et la libération effective des lieux.

À compter de l'acquisition de la clause résolutoire et si le résident refusait de quitter spontanément les lieux, il pourra y être contraint par toutes voies de droit.

ARTICLE 15: FRAIS DE RAPPEL ET CLAUSE PENALE

En cas de manquement du résident au règlement intérieur ou aux clauses du présent contrat, des frais lui seront facturés de façon forfaitaire à hauteur de 8 € pour chaque rappel effectué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et de 50€ pour l'envoi d'une première mise en demeure valant acquisition de la clause résolutoire.

Il est par ailleurs convenu qu'en cas de manquements répétés du résident aux obligations du présent contrat ou du règlement intérieur, justifiant l'envoi d'une nouvelle mise en demeure valant acquisition de la clause résolutoire, le résident sera redevable envers l'ADEF d'une somme forfaitaire de 200 €, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

ARTICLE 16: ETAT DES LIEUX - DEPOT DE GARANTIE

Sauf dans le cas de mise à disposition d'une chambre collective, un état des lieux est dressé contrairement à l'entrée du résident.

La signature du présent contrat emporte prise de connaissance et acceptation dudit état des lieux contradictoire.

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de redevance est exigé lors de la signature du contrat.

Le dépôt de garantie, non productif d'intérêt, sera restitué, après le départ du résident, dans un délai d'un mois après la remise des clés et après déduction de toutes les sommes qui resteraient dues à l'ADEF notamment celles qui le seraient au titre d'impayés, d'heures de ménages effectuées par l'ADEF pour remettre le local en état d'être reloué, de dégradation, volontaire ou non, des parties privatives ou communes, ou de détérioration d'un bien mis à disposition du résident suite à un usage non conforme à sa destination.

Les effets personnels du résident restés dans le local meublé privatif après son départ, sont conservés par l' ADEF durant six mois. Après ce délai, l' ADEF en disposera librement.

ARTICLE 17: DATE ET PRISE D'EFFET

Seule la signature du présent contrat est de nature à ouvrir à l'intéressé un droit de résider dans l'Établissement à la date précisée à l'article 1.

ARTICLE 18: REGLEMENT INTERIEUR

Le résident reconnaît avoir pris connaissance du règlement intérieur de l'Etablissement annexé au présent contrat et en accepter l'ensemble des dispositions.

ARTICLE 19: ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile:

l'ADEF, à l'adresse de son siège social;

le résident, dans les lieux mis à sa disposition aux termes du présent contrat.

Fait à

le

en 2 exemplaires originaux.

Le résident,
(signature précédée de la mention «
lu et approuvé »)

Pour l'ADEF,
Le Responsable d'établissement

Annexe: Règlement intérieur de l'Etablissement