

SÉANCE DU
31 MARS 2022

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Création du dispositif de
logement « passerelle »**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 1er avril 2022
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 1er avril 2022
et qu'il est donc exécutoire.

Le 1er avril 2022

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt-deux, le 31 mars à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 24 mars deux mille vingt-deux, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame de CIDRAC*, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER*, Madame BRELURUS, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

*Madame MEUNIER présente à partir du dossier 22 B 05

*Madame de CIDRAC absente à partir du dossier 22 B 28

Avaient donné procuration :

Monsieur LEVEL à Monsieur PERICARD
Madame TEA à Madame de JACQUELOT
Monsieur VENUS à Madame GUYARD
Madame GOTTI à Madame MACE
Madame de CIDRAC à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur ALLAIRE à Madame LESUEUR
Madame NASRI à Madame PEYRESAUBES
Monsieur de BEAULAINCOURT à Monsieur SOLIGNAC
Madame FRABOULET à Monsieur GREVET

Secrétaire de séance :

Madame SLEMPKES

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20220331-22-B-29-DE
Date de télétransmission : 01/04/2022
Date de réception préfecture : 01/04/2022

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

La Ville attribue un logement de fonction à certains agents municipaux pour tenir compte des missions qui leur sont confiées dans le cadre de leur emploi en matière de sûreté, de sécurité ou de responsabilité, et compenser les contraintes de présence nécessaire au bon fonctionnement du service qui peuvent en découler.

C'est ainsi qu'a été fixé la liste des postes pouvant donner droit à leur attribution par délibérations du Conseil Municipal des 8 juillet 2020 et 30 juin 2021 tant pour les logements attribués pour nécessité absolue de service (NAS) que par convention précaire avec astreinte (COPA). Les modalités d'attribution de ces logements restent inchangées.

En revanche, il est proposé, dans le cadre d'une politique de ressources humaines visant à accompagner les agents en difficulté, d'élargir les possibilités d'attribuer des logements du parc de la Ville à des agents municipaux selon une nouvelle modalité : les logements dits « passerelles ».

Il est proposé de mettre en place ce dispositif à destination du personnel de la Ville de Saint-Germain-en-Laye, en poste, quel que soit le statut de l'agent.

D'une part, ces logements « passerelles » pourront être attribués temporairement (6 mois renouvelable 1 fois sous conditions), sous réserve de disponibilité de logement dans le parc de la Ville, pour répondre à une situation sociale d'urgence comme par exemple :

- agent sans domicile fixe ou soumis à une décision d'expulsion,
- agent dont la situation familiale présente un risque avéré pour sa santé, sa sécurité personnelle ou celles d'un ou plusieurs membres de sa famille,
- un changement dans la situation familiale justifiant d'un changement de domicile.

D'autre part, ces logements « passerelles » pourront être attribués temporairement pour répondre aux agents en recherche de domicile justifiée par exemple par le recrutement à la Ville de Saint-Germain-en-Laye d'agents venant de la province.

Dans tous les cas, cette attribution de logement est conditionnée à l'examen préalable de la demande de l'agent auprès de la Direction des Affaires juridiques. Cette demande sera instruite par cette dernière, la Direction des Ressources humaines et, le cas échéant un travailleur social.

Après instruction et avis favorable, l'agent s'engage à entreprendre des démarches pour l'obtention d'un logement pérenne (suivant les cas, dans le parc privé ou social) et à en justifier auprès de la Ville régulièrement. A l'issue de la période initiale de location, si l'agent devait ne pas avoir trouvé de solution de logement pérenne sans pouvoir justifier de raisons objectives, la convention prendra fin (les réductions de loyer prenant elles-mêmes fin).

Ces logements étant destinés à répondre à des situations d'urgence, les conventions auront un caractère précaire et seront par conséquent attribuées à l'agent pour une durée initiale de 6 mois, renouvelable une fois sur décision expresse (sur justification de l'accomplissement des démarches visant à trouver un logement pérenne).

Le loyer sera fixé à 8,00 € / m², hors charges et hors taxe.

Une convention type de location pour ce dispositif est annexée à la présente délibération et retrace l'ensemble des obligations de la Ville et de l'agent.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver un dispositif de logements dits « passerelles » destiné à répondre à une situation sociale d'urgence des agents communaux d'une part ou d'un changement de situation familiale pouvant être liée également au recrutement de l'agent d'autre part ;
- De préciser que l'attribution de logements dits « passerelles » interviendra dans les conditions suivantes :
 - les conventions sont accordées à titre précaire et révocable. Leur durée est limitée à 6 mois, renouvelable une fois sous conditions ;
 - le loyer mensuel sera fixé à 8,00 € / m², hors charges et hors taxe.
- D'approuver la convention type d'attribution des logements « passerelles » telle qu'annexée à la présente délibération.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L. 2124-32, L. 2222-11, R. 2124-64 et suivants, et R. 4121-3 et suivants,

Vu la Délibération 20 D 17 du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye du 8 juillet 2020, relative à l'actualisation du régime des concessions de logement pour nécessité absolue de service (NAS) à destination du personnel communal par suite de la création de la commune nouvelle,

Vu la Délibération 21 D 26 du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Germain-en-Laye du 30 juin 2021 relative à l'actualisation du régime des concessions de logement via les conventions d'occupation précaire avec astreinte (COPA),

Considérant la volonté d'élargir la politique de ressources humaines par la mise en place d'un dispositif de logements « passerelles » à destination des agents communaux,

À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE :

- le dispositif de logements dits « passerelles » dans les conditions fixées ci-avant ;
- le montant du loyer mensuel fixé à 8,00 € /m² HC HT ;
- la convention type d'attribution des logements passerelles telle qu'annexée à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à attribuer les logements passerelles dans les conditions fixées par la présente délibération et à signer les conventions avec les agents concernés selon la convention type d'attribution.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,


Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.



**CONVENTION DE LOCATION D'UN LOGEMENT « PASSERELLE »
LOGEMENT SITUE**

.....

Entre les soussignés :

La **Commune de Saint-Germain-en-Laye**, sise 16 rue de Pontoise, 78 100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, représentée par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du XXXX 2022,

Ci-après désignée « la Commune »

D'une part,

Et

Monsieur / Madame;,

Ci-après dénommé « l'Occupant »,

D'autre part,

www.saintgermainenlaye.fr

Hôtel de Ville : 16 rue de Pontoise – Centre Administratif : 86/88 rue Léon Désoyer – Standard : 01 30 87 20 00
Adresse postale : BP 10 101 – 78101 SAINT GERMAIN EN LAYE Cedex

Préambule

La Commune de Saint-Germain-en-Laye est propriétaire de logements destinés aux agents municipaux.

Elle envisage de mettre à disposition d'agents des logements dits « passerelle », logements destinés à permettre de répondre à une situation d'urgence pour une durée limitée dans l'attente de la réalisation de démarches permettant l'attribution d'un logement pérenne.

En date du, Madame/Monsieur, agent a effectué une demande d'attribution de logement d'urgence pour répondre à sa situation d'urgence

L'instruction de la demande montre que la situation de répond aux conditions définies concernant l'attribution d'un logement « passerelle ».

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de mise à disposition du « logement passerelle temporaire » à l'occupant ci-dessus désigné appartenant à la Commune.

Elle emporte convention pour les locaux à usage d'habitation désignés ci-après, en application de la délibération du Conseil municipal en date du 31 mars 2022 relative à la création du dispositif de « logement passerelle ». La présente convention est expressément exclue du champ d'application de l'article 21 de la loi n°90-1067 du 28 novembre 1990 relative à la fonction publique territoriale.

Dans ce cadre, les modalités d'occupation du présent logement sont aussi expressément exclues du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

La présente convention est conclue intuitu personae avec l'occupant, en vertu de sa qualité d'agent de la Commune. Elle prendra donc fin de plein droit à la date où celui-ci cessera d'occuper son emploi à la Commune de Saint-Germain-en-Laye si cette cessation de fonction devait intervenir pendant l'exécution de la présente convention. L'occupant disposera d'un délai maximum d'un mois pour procéder à la libération du logement et effectuer l'état des lieux de sortie dans les conditions définies à l'article 3.

La mise à disposition étant liée à l'exercice des fonctions de l'agent au sein de la Commune, le logement ne disposera pas du caractère de « *logement de la famille* », de sorte que le conjoint, le concubin, le partenaire d'un pacte civil de solidarité, les personnes à charge, les descendants et les ascendants de l'occupant ne pourront prétendre à la continuation de la convention à leur profit, même en cas de décès de l'occupant, et devront également quitter le logement dans un délai d'un mois suivant la date de fin d'exercice des fonctions de l'occupant.

La présente location est consentie, ce que reconnaît expressément l'occupant, d'une manière temporaire, en vue de permettre à l'occupant d'effectuer des démarches lui permettant d'accéder à un logement pérenne.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU LOGEMENT

La Commune concède à l'occupant qui accepte les lieux ci-après désignés.

Parcelle cadastrée	XX 000
Nature du logement	Appartement – xxx étage
Adresse postale	000 rue xxxxx
Numéro de l'appartement	Appt n°000
Surface du logement	00000 m ²
Type de logement	T000
Description des annexes	
Place de stationnement	

Le logement de m² se décompose de la façon suivante, le plan étant annexé à la présente convention :

- Hall d'entrée : 00,00 m²
- Salle à manger : 00,00 m²
- Cuisine : 00,00 m²
- Salle de séjour : 00,00 m²
- Chambre n°1 : 00,00 m²

En sus, le logement est accompagné d'une cave de 000 m², le plan étant annexé à la présente convention.

En sus, le logement est accompagné d'une place de stationnement.

OPTION : Au regard de sa nature, le logement est loué meublé. La liste du mobilier est annexée à la présente convention.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

L'occupant déclare connaître parfaitement le logement mis à sa disposition et cités ci-dessus pour l'avoir vu et visité et le trouver conforme à sa destination.

Le logement est livré en l'état par la Commune à l'occupant qui l'accepte. Le logement loué est adapté à la destination convenue. L'occupant ne peut exiger de la Commune aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer de recours indemnitaire contre la Commune.

Un état des lieux d'entrée est établi contradictoirement et annexé à la présente convention.

En fin d'occupation, l'occupant reprendra tous biens et autres éléments qu'il aura incorporés au logement, à ses frais, et rendra le logement en bon état de fonctionnement et d'entretien.

Un état des lieux sortant contradictoire sera effectué par les parties lors de la restitution du logement.

Si des dégradations sont constatées lors de l'état des lieux sortant, l'occupant devra procéder à leur réparation, à ses frais, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de notification de l'état des lieux prescrivant les travaux à réaliser.

A défaut d'exécution volontaire de travaux ou de retrait de matériel quel qu'il soit dans le délai précité, la Commune effectuera les travaux et demandera le remboursement de tous frais engendrés à l'occupant.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La convention prend effet à compter du pour une durée initiale de six (6) mois.

Dans l'hypothèse où le relogement de l'occupant dans le délai initial de la convention n'aurait pas pu intervenir, la convention pourra être prorogée sur décision de la Commune pour une durée qui ne pourra en aucun cas excéder six (6) mois.

La décision de reconduction de la Commune sera conditionnée à la justification par l'occupant que les démarches prévues à l'article 5 engagées par ses soins pour trouver un logement sont en cours et n'ont pas pu encore aboutir à la date d'échéance de la convention.

En tout état de cause, la convention ne pourra avoir une durée supérieure à un (1) an, l'occupant étant tenu de quitter le logement à l'issue de ce délai.

ARTICLE 5 : CONDITIONS D'ATTRIBUTION

L'attribution du présent logement présente un caractère temporaire. Elle est conditionnée à la mise en œuvre par l'occupant de toutes démarches lui permettant l'attribution d'un logement pérenne.

Dans ce cadre, la présente convention est expressément conditionnée :

- Le cas-échéant, au dépôt par l'occupant d'un dossier de demande d'attribution de logement social au plus tard dans un délai de 15 jours suivant la date de prise d'effet de la présente convention. L'occupant s'engage à justifier à la Commune de l'accomplissement de ces formalités dans le délai de 15 jours susvisé ;
- OU au dépôt, le cas échéant, d'une demande de logement dans le cadre du dispositif « Droit au logement opposable (DALO) » ;
- OU à la réalisation de toutes démarches par l'occupant en vue de trouver une solution de logement dans le parc privé.
- À un point régulier avec le service logement ou gestionnaire immobilier afin d'effectuer un suivi des démarches de recherche de logement.

ARTICLE 6 : DESTINATION DU LOGEMENT

Le logement susmentionné est exclusivement destiné à l'habitation.

L'occupant, ainsi que tout autre occupant éventuel du logement, ne peut exercer aucune activité professionnelle, commerciale ou libérale dans les locaux y compris si une telle activité ne crée aucune concurrence ou incompatibilité avec les missions exercées par l'occupant au sein de la Commune.

L'occupant ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature du logement mis à disposition. Il ne peut, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination ou y adjoindre des activités connexes.

ARTICLE 7 : REDEVANCE

L'occupation du logement passerelle accordée est fixée par délibération à 8,00 € / m², soit un montant de **xxx€ (xxx EUROS), hors charge.**

L'occupant déclare que le logement sera occupé par **xxxx personnes.**

L'occupant s'acquitte du paiement de la redevance mensuelle, à terme échoir, dans un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recette correspondant émis par la Commune, le cas échéant.

ARTICLE 8 : REVISION DE LA REDEVANCE

Sans objet.

ARTICLE 9 : CHARGES, IMPOTS ET TAXES

En sus de la redevance ci-dessus indiquée, l'occupant s'oblige à supporter l'ensemble des charges liées à l'occupation et au fonctionnement de son logement.

Les abonnements relatifs aux fournitures d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone seront souscrits directement par l'occupant, sur la base de la consommation réelle.

Eau	N° compteur : Individuel / collectif / sous-compteur
Gaz	Réf. Acheminement : Individuel / collectif / sous-compteur
Electricité	N° Installation : PDL : Individuel / collectif / sous-compteur
Chauffage (Chaudière)	Au gaz / électricité

Si la Commune devait supporter des frais, elle en demanderait remboursement auprès de l'occupant sur présentation des factures, au prorata des surfaces occupées. Un état récapitulatif annuel serait adressé à l'occupant.

La liste des charges supportées par chacune des parties est annexée à la présente convention.

L'occupant devra satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie relatives au logement mis à disposition, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le propriétaire, ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et tous impôts et taxes existants ou qui viendraient à être créés qui incomberaient habituellement aux locataires. Il en va ainsi de la taxe d'habitation auprès des services compétents.

La Commune répercutera la taxe des ordures ménagères (TEOM) liée au logement suivant la durée réelle d'occupation.

L'occupant s'acquittera des charges récupérables par une provision d'un montant mensuel de xxxx € (XXX EUROS) concomitamment au paiement de la redevance.

L'occupant s'engage à ne réclamer aucune indemnité à la Commune, sauf à engager la responsabilité de cette dernière, même sous forme de réduction de redevance, dans le cas où il y aurait interruption de la fourniture de gaz, d'eau froide, d'eau chaude, d'électricité, de téléphone, etc. Il fera, d'une manière générale, son affaire personnelle de tous les cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit en dehors de la Commune.

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

Sans objet.

ARTICLE 11 : BADGE ET CLEF D'ACCES

Le logement est strictement utilisé par l'occupant et sa famille.

La Commune remet à l'occupant lors de l'état des lieux d'entrée les clés et badges d'accès nécessaires à l'accès au logement.

Les clés et badges d'accès devront être rendus lors de l'état des lieux de sortie.

En cas de demande de reproduction de clés ou badges en nombre supérieur à celui fixé par l'état des lieux ou en cas de reproduction pour perte, les frais seront à la charge exclusive de l'occupant, dès deuxième demande.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Commune aura à sa charge :

- De délivrer à l'occupant le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés en bon état de fonctionnement.
- Assurer à l'occupant la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui auront été consignés dans l'état des lieux.
- les dépenses relatives aux grosses réparations, mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, mentionnées à l'alinéa précédent.

- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est la Commune ou propriétaire du logement, toutefois la part des impôts ou taxes liée à l'usage du logement seront refacturés à l'occupant.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

13.1 - Entretien des locaux

L'occupant doit entretenir le logement loué pendant toute la durée de la convention, en bon état de réparation et d'entretien locatifs, s'engageant à les rendre en bon état en fin de location.

La liste des réparations, entretiens et charges locatives, définie par les décrets n°87-712 et n°87-713 du 27 août 1987, modifiés est annexée à la présente concession.

Il assumera les travaux nécessaires pour maintenir les équipements et installations en parfait état de fonctionnement, y compris ceux liés à la vétusté, sauf ceux entrant dans la catégorie des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

L'occupant jouit des locaux en bon père de famille, suivant leur destination. Il ne peut en aucun cas faire ou laisser faire des détériorations. Il doit prévenir immédiatement la Commune de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

L'occupant s'engage à maintenir les devantures, portes, et serrures en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

13.2 – Travaux d'améliorations

L'occupant ne peut faire, dans le logement, aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit de la Commune.

Les travaux, à la charge de l'occupant, qui seraient autorisés par la Commune devront être faits sous la surveillance des agents de la Direction du Patrimoine/architecte, dont les honoraires convenus seront à la charge de l'occupant.

L'occupant s'engage à ce que l'aspect extérieur de ce logement (balcon, toiture, etc.) ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tous travaux, constructions, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans le logement loué avec l'autorisation de la Commune, seraient au terme de la présente concession, propriété de la Commune, sans indemnité quelconque de l'occupant à la Commune. Les travaux, constructions, embellissements, améliorations, installations et décors quelconques qui seraient faits dans le logement loué sans l'autorisation de la Commune deviendront la propriété de la Commune sauf à ce que cette dernière ne préfère exiger la remise du logement dans son état primitif aux frais exclusifs de l'occupant.

13.3 - Règlement de l'immeuble

Dans l'hypothèse où le logement serait situé dans un Etablissement recevant du public (ERP), l'occupant devra prendre connaissance et respecter les règles en matière de sécurité incendie. L'occupant du logement doit veiller notamment à l'entretien du détecteur de fumée, et procéder si besoin au remplacement des piles.

De plus, l'occupant devra donner accès, s'il y a lieu, au logement à la commission de sécurité ou à toute personne mandatée par la Commune pour les visites de contrôle ou de vérification des installations techniques liés à la sécurité, si nécessaire.

Il doit également veiller à ce que la tranquillité, la moralité et la sécurité des lieux ne soient troublée en aucune manière et à aucun moment par son fait, par celui de sa famille ou personnes invitées par lui.

13.4 - Assurances

L'occupant devra assurer, à ses frais et pendant toute la durée de la convention, tous les risques locatifs comprenant notamment et de façon non exhaustive : son mobilier et matériel, les risques d'incendie, d'exposition, les dégâts des eaux, le recours des voisins et des tiers, les bris de glace et vitres des locaux, etc.

En cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de force majeure des lieux loués, la présente concession serait résiliée de plein droit.

L'occupant ne pourra exercer aucun recours à l'encontre de la Commune en cas de troubles, de vol, de cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les locaux loués.

En cas de résiliation à l'initiative de l'occupant ou de l'assureur du contrat d'assurance, l'occupant doit en informer la Commune dans les meilleurs délais et prendre toutes les dispositions nécessaires afin de retrouver un nouvel assureur avant l'expiration de la police d'assurance en cours. Il avisera la Commune des conclusions du nouveau contrat dans les meilleurs délais. En l'absence de nouvelle police d'assurance, la présente concession sera résiliée de plein droit.

Les polices d'assurances de l'occupant devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'à la date de départ et de remise des clefs des locaux à la Commune. Elles devront comporter renonciation à recours contre la Commune et son assureur.

L'occupant devra immédiatement aviser, par tout moyen, dans les quarante-huit heures, la Commune de tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenue responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant devra fournir chaque année à la Commune, toutes justifications concernant la signature des polices visées et le règlement des primes correspondantes.

La Commune fera son affaire personnelle de l'assurance incombant ordinairement au propriétaire.

ARTICLE 14 : SOUS-LOCATION

L'occupant ne peut sous-louer en totalité ou en partie le logement, ou le prêter, même pour un court délai, et même à titre gracieux.

Il s'engage à occuper personnellement et de manière continue le logement.

ARTICLE 15 : CESSION

La présente convention est conclue intuitu personae à l'occupant et ne peut faire l'objet de cession.

ARTICLE 16 : RESILIATION

- Résiliation de plein droit liée à la qualité d'agent de la Commune :

La convention prendra fin de plein droit de la même manière le jour où l'occupant cessera d'exercer ses fonctions au sein de la Commune (mutation, suspension par mesure disciplinaire, décès, départ en retraite, etc....).

En conséquence, l'occupant sera tenu de libérer les lieux dans un délai maximum d'un mois suivant la date de fin des astreintes. L'occupant reste tenu au respect des obligations fixées par la présente convention pendant ce délai de libération du logement et notamment du paiement de la redevance et des charges.

- Résiliation par l'occupant :

L'occupant peut résilier la présente convention à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis d'un (1) mois.

La durée du préavis pourra le cas échéant être réduite sur décision de la Commune pour tenir compte de circonstances particulières liées aux conditions d'attribution ou de relogement de l'occupant.

- Résiliation par la Commune :

La présente convention pourra être résiliée par le seul fait de l'inexécution de l'une des obligations mise à la charge de l'occupant par l'une des clauses de la présente convention. Cette résiliation interviendra, de plein droit, après mise en demeure par la Commune effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un (1) mois.

L'occupant ne peut prétendre à aucune indemnité ou dédommagement de quelque nature que ce soit du fait de la résiliation de la concession.

En cas de manquement aux obligations de l'occupant, quelles qu'elles soient, il est à noter que tous frais de commandement ou autres frais de poursuites à l'encontre de l'occupant, de justice ou honoraires de recouvrement engagés, le cas échéant, par la Commune seront à la charge exclusive de l'occupant.

ARTICLE 17 : MAINTIEN DANS LES LIEUX APRES RESILIATION

Dans l'hypothèse où l'occupant se maintiendrait dans le logement postérieurement aux délais de libération des lieux fixés par la présente convention, ce dernier, sans préjudice des actions contentieuses pouvant être engagées par la Commune à son encontre, notamment en vue de son expulsion, sera redevable mensuellement d'une redevance, **fixée à xxxxx €/m² soit un loyer mensuel de xxxxxx € (xxxxx EUROS ET xxxxxx CENTIMES)**, et des charges locatives.

Le montant de la redevance mensuelle sera majoré de 50 % pour les six premiers mois et de 100% au-delà.

ARTICLE 18 : PREVENTION DES RISQUES

18.1 – Diagnostic plomb

Le logement ayant été construit avant 1949, l'occupant déclare avoir pris connaissance du dossier mis à sa disposition par la Commune.

18.2 – Etat des risques et pollutions

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement, le propriétaire est tenu d'informer le futur occupant sur les risques naturels et technologiques prévisibles dans la zone où l'immeuble se situe.

A cet effet, un état des servitudes risques naturels et technologiques, datant de moins de 6 mois, a été établi et annexé à la présente concession.

18.3 – Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire des locaux est tenu de produire un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 10 ans.

Ce document est annexé à la présente convention.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre de la Commune des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

18.4 – Conformité des installations gaz et électricités

Le permis de construire du bâtiment ayant été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, le propriétaire des locaux est tenu de produire une attestation de conformité des installations de gaz et électricité datant de moins de 6 mois.

ARTICLE 19 : MODIFICATION

La présente convention ne pourra être modifiée que par une nouvelle concession ou un avenant conclu et signé entre les parties.

Les Parties conviennent de se rencontrer afin de s'entendre sur les suites à donner aux présentes, en cas de bouleversement de son économie générale. La présente concession pourra être modifiée par voie d'avenant.

ARTICLE 20 : LITIGES

A défaut d'accord amiable, les parties conviennent que toute contestation concernant l'application de la présente concession sera exclusivement du ressort du tribunal administratif de Versailles.

Fait en deux exemplaires originaux à Saint-Germain-en-Laye, le

Pour la Commune,

Pour l'occupant,

Arnaud PÉRICARD

xxxxxxx

ANNEXE 1 – plan de situation et plan intérieur

ANNEXE 2 – liste des charges

	A la charge de la Commune	A la charge de l'Occupant	Refacturable le cas échéant à l'Occupant
Détecteur incendie	Mise en place la première fois	Entretien et remplacement, y compris des piles	
Taxe d'habitation		X	
TEOM			X
Eau		X	X
Gaz		X	X
Electricité		X	X
Chauffage (chaudière)		Entretien et maintenance	

ANNEXE 3 – Diagnostic plomb

ANNEXE 4 – Etat des risques et pollutions

ANNEXE 5 – Diagnostic de performance énergétique

ANNEXE 6 – Diagnostic amiante

ANNEXE 7 – Attestation de conformité des installations électriques et gaz

ANNEXE 8 – état des lieux d'entrée

ANNEXE 9 – Attestation d'assurance du logement

ANNEXE 10 – Formulaire de remise de clefs et badge

ANNEXE 2

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

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ces réparations sont à la charge du locataire.

Il s'agit notamment :

I. Parties extérieures dont le locataire à l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Décret n°87-713 du 26 août 1987 modifié, pris en application de l'article 18 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 fixant la liste des charges récupérables.

Les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Il s'agit notamment :

I. Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
- A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;
- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
- A l'électricité ;
- Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et té s ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

- A l'électricité ;
- Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
 3. Entretien de propreté (frais de personnel).
- V. Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
1. Dépenses relatives :
 - A l'électricité ;
 - A l'essence et huile ;
 - Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
 2. Exploitation et entretien courant :
 - a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
 - les allées, aires de stationnement et abords ;
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
 - les aires de jeux ;
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
 - entretien du matériel horticole ;
 - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
 - b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.
- VI. Hygiène.
1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
 2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
 3. Elimination des rejets (frais de personnel).
- VII. Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.
1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
 2. Exploitation et entretien courant :
 - Ramonage des conduits de ventilation ;
 - Entretien de la ventilation mécanique ;
 - Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
 - Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
 3. Divers : Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.
- VIII. Impositions et redevances.
- Droit de bail.
 - Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
 - Taxe de balayage.



PIECES A FOURNIR A L'ETAT DES LIEUX ENTRANT

- Pièce d'identité de l'occupant
- R.I.B.
- Attestation d'assurance pour le logement
- Récépissé de dépôt de demande de logement social
- ~~Dépôt de garantie~~

PIECES A FOURNIR A L'ETAT DES LIEUX SORTANT

- 3 dernières factures des fluides (eau, gaz, électricité, chauffage)
- Dernière attestation d'entretien de la chaudière, chauffe-eau ou cumulus
- Dernière attestation d'entretien des ventilations, ramonage
- Nouvelle adresse