

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Département de
SEINE ET MARNE

DEL2023_0044

Arrondissement de
TORCY

COMMUNE DE NOISIEL

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

Canton de **CHAMPS-SUR-MARNE**

SÉANCE ORDINAIRE VENDREDI 24 MARS 2023,
L'an deux mille vingt trois, le vingt quatre mars, à 19h00,

Le Conseil municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 17 mars 2023, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, mairie principale, sous la présidence de M. VISKOVIC, MAIRE.

PRÉSENTS : M. VISKOVIC, M. TIENG, Mme NEDJARI, M. FONTAINE, Mme TROQUIER, M. RATOUCNIAK, Mme JEGATHEESWARAN, Mme SABOUNDJIAN, M. MAYOULOU-NIAMBA, M. DUJARDIN DRAULT, Mme VISKOVIC, Mme SAKHO-CAMARA, Mme ROTOMBE, Mme VICTOR-LE ROCH, M. BRICOGNE, M. TRIEU, Mme RAJAONAH, M. ROSENMANN, M. DOTE, Mme JULIAN, M. TATI, M. BEGUE, Mme MONIER, M. KONTE, M. CASSE, M. FEURTE.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Mme NATALE, qui a donné pouvoir à Mme ROTOMBE ; M. ABOUDOU, qui a donné pouvoir à M. ROSENMANN ; Mme DAGUILLANES qui a donné pouvoir à Mme MONIER ; Mme SAFI, qui a donné pouvoir à MAYOULOU-NIAMBA ; M. BOUTET, qui a donné pouvoir à M. CASSE.

ÉTAIENT EXCUSES : M. DRAME, Mme PERUGIEN.

Soit 31 élus présents ou représentés (quorum fixé à 17 élus présents ou représentés).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. BEGUE

14) INTERMÉDIATION LOCATIVE - CONVENTION AVEC L'ASSOCIATION LA CROIX-ROUGE FRANÇAISE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'instruction NOR INTV2208085J du 10 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la décision du Conseil de l'Union européenne du 4 mars 2022, prise en application de l'article 5 de la directive 2001/55/CE du Conseil du 20 juillet 2001.

VU l'instruction NOR LOGI2209326C du 22 mars 2022 : Accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine bénéficiaires de la protection temporaire.

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la Commune d'agir pour l'accueil et l'hébergement temporaire de réfugiés ukrainiens,

CONSIDÉRANT que la Commune accueille une famille ukrainienne depuis mars 2022 dans un logement communal,

CONSIDÉRANT que la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative est justifié par les circonstances exceptionnelles liées à la guerre en Ukraine,

CONSIDÉRANT que ce dispositif garantit un accompagnement social soutenu et spécifique pour la famille par le biais de l'association Croix-Rouge française,

CONSIDÉRANT l'avis du bureau municipal du 13 mars 2023,

ENTENDU l'exposé de M. TIENG, 1er Adjoint au Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative en faveur de la famille hébergée dans le logement communal du 8 allée des Noyers,

AUTORISE le Maire à signer le contrat de location annexé à la présente délibération avec l'association Croix-Rouge française.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire. Le Tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique télé-recours citoyens, accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'État.

POUR EXTRAIT CONFORME

Signé électroniquement par : Mathieu Viskovic

Date de signature : 28/03/2023

Qualité : Maire de Noisiel



CONTRAT TYPE DE LOCATION

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Intermédiation locative

Contrat de location entre le bailleur et l'organisme agréé

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

Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Désigné(s) ci-après « **le bailleur** » : Mairie de Noisiel

Agissant en tant que partenaire institutionnel

Demeurant : Hôtel de Ville

26 Place Emile Menier

BP 35

77 186 Marne La Vallée Cedex 2

Mail : ccas@mairie-noisiel.fr

Et :

Désigné(s) ci-après « **le locataire** » :

CROIX-ROUGE FRANCAISE - Centre d'hébergement de Seine-et-Marne

Pôle Lutte contre les Exclusions

406 avenue SAINT-JUST 77000 VAUX-LE-PENIL

Représenté par : **Claude PHILIPPON Directeur**

Siret : **77 567 2272 37811**

Mail : samusocial77@croix-rouge.fr et mission-ukraine.77@croix-rouge.fr

Il est préalablement exposé ce qui suit :

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

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

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

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 : Nature et régime juridique

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

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

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

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

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

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

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

Article 2 : Objet du contrat

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

2.1 Consistance du logement

Localisation du logement :

Les locaux sont situés :

N° : 8

Voie : Allée des Noyers

Ville : **NOISIEL**

Code Postal : **77 186**

2.2 Destination des locaux usage d'habitation

Le logement est affecté à usage exclusif d'habitation du sous-locataire : oui non

Le logement est destiné à la résidence principale du sous-locataire : oui non

Le contrat de location est consenti meublé : oui non

2.3 Désignation du logement

Type d'habitat : individuel

Régime juridique de l'immeuble : logement de fonction vacant

Période de construction : **1986**

Surface habitable : **93,22 m2**

Nombre de pièces principales : **T4**

Éléments d'équipements du logement : **une salle de séjour, 3 chambres, cuisine, salle de bains, WC, garage.**

Modalité de production de chauffage : gaz

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : gaz

Eau froide : x individuelle ou collective

Article 3 : Réalisation d'état des lieux

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

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

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

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

Article 4 : Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : **24 avril 2023**

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

Article 5 : Conditions financières

5.1 Loyer

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

Le montant du loyer mensuel est de 400 euros toutes charges comprises (charges d'eau, d'électricité et de gaz incluses).

Il est payé mensuellement, à terme à échoir, **le 5 de chaque mois**.

5.2 Charges locatives

Néant

5.3 Dépôt de Garanties

Néant

Article 6 : Obligations des Parties

6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur s'engage notamment à :

- délivrer au Locataire un logement décent, conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation*;

- délivrer au Locataire le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés à la présente, en bon état de fonctionnement ;

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

6.2 Obligation du Locataire : le locataire s'engage notamment à

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

6.3 Mission d'accompagnement social des sous-locataires

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

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

Article 7 : Résiliation du contrat de location

7.1 Par le bailleur

7.1.1 En cas de manquement du locataire à ses obligations

Le bailleur peut demander :

La résiliation du présent contrat par voie judiciaire.

L'application de la clause résolutoire, résiliant immédiatement et de plein droit le présent contrat, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

7.1.2 Au terme du contrat

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

7.2 Par le locataire

Le contrat de location pourra être résilié par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier, à tout moment, en prévenant le bailleur un mois à l'avance

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

Article 8 : Annexes

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

- un dossier de diagnostic technique comprenant* :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- un état des risques naturels et technologiques si le logement est situé dans une zone à risque (Code de l'environnement : L. 125-5).

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

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

Article 9 : Protection des données personnelles

G

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

Article 10 : Règlement des différends

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

Le présent contrat de location est établi en 2 exemplaires, dont un remis à chacune des parties ayant un intérêt distinct.

Le 14 avril 2023, à Noisiel

Signature du bailleur
Mathieu VISKOVIC



Maire de Noisiel

Signature du locataire

Claude PHILIPPON

 **CROIX-ROUGE FRANÇAISE**

C.H.U. 77

406 Avenue St Just

77000 VAUX LE PÉNIL

Tél. 01 60 68 87 65

Directeur de la Croix Rouge