

Convention d'occupation

ENTRE

Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de Créteil, sis 70 avenue du Général de Gaulle – 94010 CRETEIL
Cedex ci – après désigné le CROUS, représenté par son Directeur,

D'UNE PART,

ET

M, Mme, :

ET

M, Mme, :

D'AUTRE PART,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le CROUS met à disposition à compter du jusqu'au

Les lieux ci-après désignés, Chambre Studio Studette T1 T1 bis T2 Studio couple Duplex

Logement n° :

Superficie :

Résidence :

Adresse :

Parking :

Font également partie de la présente mise à disposition les meubles et les équipements divers installés par le CROUS dans le logement et décrits dans l'état des lieux.

Article I. Nature du droit d'occupation

(a) Conditions d'occupation

Le présent contrat est incessible et intransmissible, il est strictement personnel. Le bénéficiaire utilisera les lieux à usage d'habitation.

Il ne pourra y exercer une profession commerciale, politique ou religieuse au sein de l'établissement (cf. arrêté du 21 juillet 1970).

Le droit d'occupation est conditionné par la qualité d'étudiant.

L'occupation des locaux loués est strictement réservée au titulaire de la convention d'occupation, les enfants ne peuvent être autorisés à résider en résidence sous quelques prétextes que ce soit.

Les animaux ne sont pas autorisés au sein de la résidence.

(b) Durée du droit d'occupation

L'occupation est consentie à compter de la date d'entrée dans les lieux jusqu'au 31 août suivant à l'exception des stagiaires, des Erasmus et programmes d'échanges internationaux.

Elle est accordée pour la seule année universitaire en cours.

Article II. Hygiène et sécurité

(a) Assurance

Le bénéficiaire est personnellement responsable des dégâts qu'il peut occasionner dans sa chambre ou les autres locaux de la résidence.

Les résidents devront obligatoirement souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux).

L'attestation devra couvrir la période de location et sa quittance de paiement devra être fournie préalablement à la remise des clés et renouvelée chaque année universitaire.

Le CROUS ne garantit pas le bénéficiaire contre (liste non limitative) :

- Les troubles ou actes délictueux dont serait victime le bénéficiaire de la part de tiers.
- Les accidents résultant de l'obstruction par le bénéficiaire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.
- Les dommages subis sur les effets et objets personnels.
- La perte des clés, de cartes d'accès à la résidence et au parking ou de badges magnétiques.
- Les conséquences d'éventuelles réunions non autorisées par l'administration.

Le locataire renonce à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.

(b) Sécurité

Les règlements sur la sécurité s'opposent à l'utilisation, dans les logements ou dans les balcons, des réchauds à gaz et des radiateurs de toute nature, ainsi qu'à la détention de tout objet susceptible de compromettre la sécurité des personnes et des biens. L'installation électrique ne peut être modifiée.

Le résident est responsable pécuniairement de son logement et du matériel qu'il contient.

Les frais de remise en état seront à la charge du locataire sur la base des tarifs de dégradations votés annuellement par le conseil d'administration du Crous de Créteil.

Il veillera à maintenir une bonne hygiène dans le logement.

Les déchets doivent être déposés par le résident dans les poubelles ou conteneurs prévus à cet effet, si le tri sélectif est en place, il doit être strictement respecté.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles soient bouchées.

Il est strictement interdit de mettre hors service le détecteur de fumée.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il ne procédera à aucun changement de serrures pour l'accès au logement sans l'accord préalable du CROUS.

Aucun oubli de clés n'engage le CROUS ou ses représentants à intervenir sauf pour des raisons graves et impérieuses invoquées par le bénéficiaire.

L'étudiant est tenu d'effectuer l'entretien courant de son logement. L'administration se réserve le droit de vérifier, en cours d'occupation, l'état du logement et du mobilier ainsi que le respect des règles d'hygiène et de salubrité. L'étudiant laissera pénétrer dans le logement les représentants du CROUS sur justification de leur qualité chaque fois que cela sera nécessaire pour s'assurer de la sécurité et de la salubrité.

Le résident respectera les dispositions relatives à l'interdiction de fumer dans les parties communes de la résidence.

Tout résident louant une place de parking devra se conformer « au règlement intérieur pour les usagers du parking » annexé à la présente convention.

(c) Règles de vie collective

L'étudiant devra se comporter en « bon résident » que ce soit envers les autres résidents ainsi qu'envers le personnel du Crous de Créteil ou toute autre personne intervenant sur le site.

A ce titre, toute agression verbale ou physique sera sanctionnée immédiatement.

Chaque résident veillera à éviter l'excès de bruit, en particulier entre 22 h et 7 h, et cela dans le respect du travail et du sommeil des autres résidents.

Les activités collectives se pratiquent dans les locaux appropriés et selon les possibilités de chaque résidence.

L'étudiant peut recevoir des visites, mais il est tenu pour seul responsable des conséquences pouvant en résulter. Toutefois, les visites de mineur(e)s non étudiant(e)s ne sont admises qu'après autorisation du directeur de la résidence. Tout visiteur doit, le cas échéant :

- Décliner son identité à la demande d'un membre du personnel de la résidence
- Les visites doivent être compatibles avec les règles de vie des autres occupants, avec l'organisation des locaux et les règles de vie en collectivité
- L'accès peut être interdit à toutes personnes présentant un comportement susceptible de nuire à la sérénité dans l'établissement.

Article III. Modalités d'admission et de réadmission

L'admission et la réadmission en résidence universitaire sont prononcées par le directeur du Centre Régional des Œuvres Universitaire et Scolaires, pour l'année universitaire, en fonction de critères fixés par le conseil d'administration du CROUS et par la réglementation nationale.

Tout étudiant admis en résidence universitaire s'engage à respecter la présente convention.

La réadmission doit être demandée chaque année dans les délais fixés par l'Administration. Elle est soumise aux mêmes conditions que les demandes d'admission.

La réadmission ne pourra être prononcée plus de 2 fois, ceci afin de permettre au CROUS d'assurer sa mission de service public et offrir continuellement à tous les étudiants un logement. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour une fin de cursus.

De plus, l'étudiant qui ne se serait pas acquitté de la totalité des sommes dont il était redevable au titre de l'année précédente, ou qui aurait fraudé ou falsifié des documents, ne pourra être réadmis.

En cas de non-demande de réadmission, le CROUS de Créteil reprendra les lieux au 31 août de l'année universitaire.

Article IV. Conditions Financières d'occupation

(a) La redevance

Le bénéficiaire devra s'acquitter du paiement de la redevance, au plus tard le 12 de chaque mois (terme à échoir) auprès du régisseur de la résidence.

La redevance principale en logement conventionné ou non conventionné est révisable, chaque année au 1er janvier, en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL). La redevance principale s'élève pour l'année en cours à €.

Le bénéficiaire des logements conventionnés est redevable, en sus de la redevance principale, d'un complément de redevance au titre du mobilier installé par le CROUS dans le logement. Son montant est révisable annuellement par délibération du conseil d'Administration du CROUS. Il s'élève pour l'année en cours à 26 €.

La provision mensuelle pour charges pour les logements conventionnés est fixée chaque année par le conseil d'administration en tenant compte des charges réelles de l'année précédente et donne lieu à une régularisation annuelle. Elle est réévaluée selon les comptes chaque année au 1er septembre. Les pièces justificatives sont tenues à la disposition des bénéficiaires.

Les charges comprennent l'internet, les fluides (électricité, eau, gaz...), la sécurité, les provisions pour entretien, la maintenance courante, les frais de personnel et la gestion courante.

Cette provision mensuelle est fixée pour l'année en cours à :..... €

(b) Le dépôt de garantie

Le bénéficiaire verse lors de sa demande d'admission un dépôt de garantie dont le montant est voté par le Conseil d'Administration.

Le dépôt de garantie est encaissé et ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêts pendant la durée du droit d'occupation.

Le dépôt de garantie est restitué à l'étudiant dans un délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite d'éventuelles sommes restant dues au CROUS.

(c) Engagement de caution solidaire

Le bénéficiaire ne pourra entrer dans les lieux qu'après avoir produit un engagement de caution solidaire (personne physique ou morale).

L'engagement de caution solidaire devra être renouvelé en cas de réadmission.

(d) Aide au logement

Le logement objet du présent contrat ouvre droit aux aides au logement dans les conditions et selon les barèmes fixés par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Il est rappelé que le maintien des allocations est subordonné au paiement régulier des redevances.

Lorsque le bénéficiaire bénéficie des aides locatives des Caisses d'Allocation Familiales, le CROUS déduit de la redevance le montant des aides consenties.

Les Allocations ne sont versées qu'en complément de la redevance, qui est elle-même à la charge du résident. Aucune déduction de redevance ne peut intervenir par anticipation des aides sollicitées.

Le CROUS n'est aucunement responsable de l'attribution de ces aides et des démarches à effectuer pour les accomplir.

Article V. Etat des lieux

(a) A l'entrée du bénéficiaire

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties est établi et annexé au présent contrat.

Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement.

Les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement qui n'aurait pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le bénéficiaire dans un délai de 20 jours calendaires après l'établissement de celui-ci.

(b) Au départ du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à laisser les lieux en bon état de propreté, faute de quoi les frais de nettoyage lui seront facturés.

Au départ du bénéficiaire, un état des lieux est effectué en présence du préposé du CROUS et du bénéficiaire, ou le cas échéant, de son représentant dûment mandaté.

Le bénéficiaire devra rendre les clés à l'issue de cet état des lieux.

Toute dégradation qui ne relève pas de l'usure normale sera à la charge de l'occupant (cf. tarifs des dégradations votées au Conseil d'Administration pour l'année en cours).

Concernant les logements en colocation, les locataires devront supporter à parts égales le montant des dégradations constatées.

Article VI. Conditions de départ et de résiliation

(a) Résiliation à l'initiative du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer la résidence par lettre recommandée avec accusé de réception de sa date de départ un mois à l'avance.

A titre exceptionnel, le CROUS pourra donner congé en cours de contrat après examen du dossier.

A défaut de prévenance dans les délais et conditions sus mentionnées le montant intégral des redevances sera dû.

(b) Résiliation du contrat à l'initiative CROUS

En cas de non respect des obligations incombant au locataire, le CROUS pourra faire jouer la Clause Résolutoire énoncée ci-après.

Article VII. Clause résolutoire en cas de non respect des clauses de la convention

Deux mois après un commandement demeuré infructueux, à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de sa justification au bailleur à chaque période convenue.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux et la présente convention sera résiliée de plein droit.

S'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Article VIII. Election de domicile - Enregistrement

(a) Election de domicile

Les parties font élection de domicile attributif de juridiction au siège du CROUS.

(b) Significations afférentes

Le bénéficiaire reconnaît comme valables toutes significations afférentes aux présentes, qui lui seront adressées à l'adresse du local objet du présent contrat.

(c) Enregistrement

Le présent contrat n'est pas soumis à enregistrement.

Fait en 3 exemplaires.

A : Le :

Le bénéficiaire (1)

P/ Le Directeur du CROUS

(1) Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »