

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

05

2024

16

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du : 10 décembre 2024
Convocation du : 3 décembre 2024

Nombre de Conseillers :

En exercice : 17
Présents : 9
Votants : 11

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre, les membres composant le Conseil d'Administration du CCAS de Beynost, dûment convoqués, se sont réunis en salle du Conseil Municipal sous la Vice-présidence de Madame Véronique CORTINOVIS.

FINANCES : Révision des loyers des appartements de la Résidence des Fontaines. Autorisation de signature des avenants aux titres d'occupation de chaque logement de la Résidence Autonomie « Les Fontaines ».

Présents : Véronique Cortinovis, Laurence Rouquette, Annie Maciocia, Annick Pantel, Nathalie Thimel-Blanchoz, Michèle Aubernon, Edith Magat, Nadia Nasri, Ludovic Rostagnat.

Excusés ayant donné pouvoir :

Valérie Berger a donné pouvoir à Annick Pantel
Éliane Paya a donné pouvoir à Annie Maciocia

Absents : Caroline Terrier, Anne-Sophie Rampon, Jean-Marc Curtet, Dominique Goyard, Nicole Rampon, Christine Thomas.

Secrétaire de Séance : Annick Pantel

Mme la Vice-Présidente explique que depuis mars 2013 les loyers des appartements de la Résidence des Fontaines n'ont pas été révisés. Pour ce faire, il faut se référer au décret n°2011-356 du 30 mars 2011 relatif aux conventions conclues en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation pour les foyers (aujourd'hui appelé Résidence Autonomie).

Madame la Vice-Présidente explique que pour ce faire, il faut apporter des modifications au bail par la signature d'avenant au titre d'occupation de chaque locataire.

Cet avenant reprendra les modifications apportées au bail, notamment sur l'élément d'équivalence au loyer incluant la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble (charges, frais généraux, montants des primes d'assurance, la taxe foncière, les frais de fonctionnement relatifs au foyer...), sur l'élément équivalent aux charges locatives récupérables et la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables révisées, en incluant les modes de révision.

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance de l'avenant, du montant de l'augmentation des différents loyers et après avoir délibéré, A L'UNANIMITE

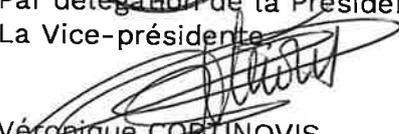
APPROUVE l'avenant et le montant des révisions de loyers

AUTORISE Madame la Vice-Présidente à signer l'ensemble des avenants au Titre d'Occupation des locataires de la Résidence des Fontaines.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



Par délégalion de la Présidente,
La Vice-présidente


Véronique CORINOVIS

TITRE D'OCCUPATION

AVENANT N°1

Entre

CCAS de la commune de Beynost
Maire de Beynost
BP 411
01704 BEYNOST Cedex
Ci-après dénommé le Bailleur,

Et

Madame XXX
Ci-après dénommé le Locataire,

Préambule

En date du **26 juillet 2011** le Bailleur et le Locataire ont signé un titre d'occupation, ayant pris effet le **1^{er} août 2011** pour un bien en location situé 520, rue des Thermes 01700 BEYNOST – appartement n° 1002.

Etant donné le décret 2011-356 du 30 mars 2011 sur les modalités de révision des redevances maximum fixées dans les conventions APL signées avec l'Etat ainsi que celles des redevances pratiquées ont été modifiées, les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

Modifications apportées au bail

L'article 1.2 intitulé « Législation applicable » est remplacé de son début jusqu'à « *Dans ce cas, cette modification fait l'objet d'un avenant au titre d'occupation qui s'applique de plein droit* » inclus, par ce qui suit :

Les personnes accueillies dans le logement-foyer sont dénommées résidents et entrent dans le champ d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 1.4.2 intitulé « la Redevance-Foyer » est remplacé par ce qui suit :

« La redevance-foyer, contrepartie de l'occupation du logement, est assimilable au loyer et aux charges locatives individuelles. Elle sert de base de calcul pour l'aide au logement ; elle correspond aux éléments suivants :

- I. En ce qui concerne l'élément équivalent au loyer, la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble recouvre :
 - a. Le remboursement :
 - Des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration du logement-foyer ;
 - Des frais généraux du propriétaire ;
 - Des charges de renouvellement des composants immobilisés ;
 - Du montant de la prime d'assurance de l'immeuble ;
 - De la taxe foncière sur les propriétés bâties ;

- b. Les frais de fonctionnement relatifs au foyer, à savoir :
- Les frais de siège du gestionnaire ;
 - Les frais fixes de personnel administratif ;
 - Toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1754 et 1755 du code civil ;
 - Les charges de gros entretien et frais de personnel et fournitures afférents à ces travaux.
- II. L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie des charges dont la liste est énumérée par le décret du 26 août 1987 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.

Lorsque les logements sont équipés de compteurs individuels, d'eau chaude et d'eau froide, dont les consommations sont relevables de l'extérieur, les consommations d'eau peuvent n'être prises en charge forfaitairement au titre de l'élément équivalent aux charges locatives récupérables qu'à hauteur de 165 litres par jour et par personne. Au-delà de ce maximum, les consommations réelles supplémentaires sont facturées au résident au titre des prestations par facturation séparée, au prix pratiqué par le fournisseur.

Ces modalités de facturation d'eau, pour être applicables, font l'objet d'une inscription au règlement intérieur de l'établissement et dans le contrat d'occupation.

Pour les résidences sociales, lorsque ces modalités de facturation des consommations d'eau sont mises en application, la participation aux charges supplémentaires mentionnée à l'article R. 633-9 ne peut être demandée au résident au titre de cette consommation.

- III. La redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisée, en application de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut, dans la limite de la redevance maximum et de l'IRL, être réactualisée au 1er janvier de chaque année, dans les conditions prévues à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le gestionnaire peut, en outre, être autorisé à augmenter cette redevance au-delà de l'IRL, dans la limite de la redevance maximale et dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation.

Signatures :
A Beynost, le

Les locataires
(Lu et approuvé)

Le Bailleur