



Pôle savoirs et animations des territoires
Direction des collèges

Règlement départemental d'occupation d'un logement de fonction dans les établissements publics locaux d'enseignement

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'éducation et notamment, ses articles R.216-4 et R.216-15,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment ses articles L.2124-32, R.2124-71 et R.2124-78

Le présent règlement est établi à l'intention des occupants des logements de fonction d'établissements locaux d'enseignement, de leurs ayants-droit et, le cas échéant, de leurs visiteurs.

Il est applicable aux logements concédés par arrêté pris pour nécessité de service ou utilité de service ou convention d'occupation précaire.

Il a notamment pour objet d'informer chacun des règles à respecter en matière de tranquillité, sécurité et propreté des lieux.

Dans le corps du texte, le Département de Tarn-et-Garonne est désigné par le terme « la collectivité » et le bénéficiaire du logement est dénommé « l'occupant(e) ».

Partie 1 : CONDITIONS D'UTILISATION DU LOGEMENT

ARTICLE 1 : Usage du logement

Le logement est dévolu « intuitu personæ » et à **usage exclusif d'habitation** à l'occupant(e), sans possibilité de location ou de sous location.

Le logement doit être occupé et utilisé raisonnablement sans créer de nuisances pour les autres utilisateurs du site.

L'usage du logement doit être conforme à la destination de l'immeuble spécialement conçu pour les besoins du service public imposant un usage paisible et un comportement adapté.

Aucune activité commerciale ne peut être exercée dans l'enceinte des logements de fonction.

ARTICLE 2 : État des lieux

Un état des lieux du logement est réalisé avec l'occupant(e) ou son mandataire et un représentant de la collectivité avant toute entrée dans les lieux. Ce document est joint au titre d'occupation.

Ce document décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée dans les lieux de l'occupant. Un nouvel état des lieux sera fait lorsque l'occupant(e) quittera le logement et rendra les clés.

Tout occupant(e) doit prévenir la collectivité de son départ par courrier ou par courriel, dès qu'il a connaissance et au minimum 30 jours avant son départ effectif.

Ces états des lieux sont dressés en trois exemplaires : un remis à l'occupant(e), un deuxième au chef d'établissement et le troisième à la collectivité sous format dématérialisé adressé à la Direction de l'Immobilier : directionimmobilier@tarnetgaronne.fr

➤ Etat des lieux d'entrée

Avant de prendre possession du logement de fonction, l'occupant(e) ou son mandataire doit obligatoirement contacter la Direction de l'Immobilier de la collectivité afin de convenir d'un rendez-vous pour que soit dressé l'état des lieux.

Contacts : **Direction de l'Immobilier** : directionimmobilier@tarnetgaronne.fr au 05.67.05.51.84, avec copie à la **Direction des Collèges** à colleges@tarnetgaronne.fr

➤ Etat des lieux de sortie

Lorsque l'occupant(e) a connaissance d'un changement d'affectation ou souhaite libérer le logement, il doit obligatoirement contacter la Direction de l'Immobilier de la collectivité pour fixer la date de l'état des lieux de sortie.

Contacts : **Direction de l'Immobilier** : directionimmobilier@tarnetgaronne.fr au 05.67.05.51.84, avec copie à la **Direction des Collèges** à colleges@tarnetgaronne.fr

En vertu de l'article 1731 du code civil, « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

En cas de litige, la comparaison des états des lieux entrant et sortant permet d'établir les responsabilités de chaque partie.

ARTICLE 3 : Dégradations

Sur le fondement des dispositions de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, l'occupant(e) est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute de la collectivité ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Dans ce cas, un titre de recette pourra être émis à son encontre basé sur un descriptif global et chiffré des sommes engagées par la collectivité pour remettre en l'état le logement dégradé par son occupation.

Par ailleurs, l'occupant ayant dégradé un logement s'exposera à l'application des dispositions prévues à l'article 20 du présent règlement.

ARTICLE 4 : Répartition des réparations locatives et des charges récupérables

L'article R. 2124-71 du code général de la propriété des personnes publiques précise que « *Le bénéficiaire d'une concession de logement par nécessité absolue de service ou d'une convention d'occupation précaire avec astreinte supporte l'ensemble des réparations locatives et des charges locatives afférentes au logement qu'il occupe, déterminées conformément à la législation relative aux locaux à usage d'habitation (...)* ».

La mise à disposition d'un logement à usage d'habitation est régie par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Deux décrets d'application, joints en annexe (annexe 3 et 2), définissent les régimes applicables : le décret n°87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables d'une part, et le décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives d'autre part.

Concernant en premier lieu les charges récupérables par le propriétaire, le décret n°87-713 du 26 août 1987 en dresse la liste.

Concernant en second lieu les réparations locatives, l'article 1^{er} du décret n° 87-712 du 26 août 1987 précise que ce sont « *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 privé* ».

L'annexe du décret établit poste par poste la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Article 4.1 : Réparations et charges locatives supportées par l'occupant

Les personnels techniques des collèges n'ont pas vocation à intervenir pour assurer l'entretien des logements de fonction.

L'occupant(e) d'un logement de fonction dans un collège public mis à disposition par le biais d'une concession pour nécessité absolue de service ou d'une convention d'occupation précaire, d'une part, supporte la charge des réparations locatives, conformément aux dispositions de l'article 7. d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 – tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

D'autre part, il doit payer les charges récupérables en application de l'article 7. a) de la loi précitée.

A défaut, la réalisation par le Département de travaux relevant de la responsabilité de l'occupant sera mise à sa charge.

Par ailleurs, l'occupant s'acquitte personnellement du paiement de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

En outre, il appartient à l'occupant(e) de souscrire un contrat d'entretien pour tout équipement le nécessitant (par exemple, compteurs d'eau et fluides, système de climatisation, chaudière, etc.).

L'occupant(e) doit conserver les attestations d'entretien des équipements sous sa responsabilité (notamment : chaudière, climatisation, compteurs, etc.).

Article 4.2 : Autres réparations et charges

Les autres réparations que celles définies à l'article 4.1 du présent règlement sont à la charge soit de l'établissement, soit de la collectivité conformément à la convention de gestion conclue entre la collectivité et l'établissement..

Il s'agit principalement des grosses réparations qui n'entrent pas dans le champs des réparations locatives.

ARTICLE 5 : Assurances

L'occupant(e) doit se garantir contre les explosions, l'incendie, les dégâts des eaux et tous risques locatifs, y compris le recours des tiers, par une assurance appropriée contractée auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et justifier du paiement régulier des primes.

A la date d'entrée dans les lieux et chaque année, l'occupant(e) fera parvenir à la collectivité territoriale une attestation de l'assurance contractée.

ARTICLE 6 : Hygiène et entretien

L'occupant(e) maintient les lieux mis à disposition dans un bon état d'hygiène et de propreté.

Le logement doit être régulièrement aéré et normalement chauffé. L'occupant(e) ne stocke aucune denrée périssable dans des conditions favorisant la prolifération des rongeurs ou des parasites.

L'occupant(e) ne doit pas obstruer les bouches de ventilation situées en façade et/ou sur les encadrements de fenêtres et doit les nettoyer plusieurs fois par an. Tout dégât généré suite à un phénomène de condensation provoqué par une obturation des ventilations est à la charge de l'occupant.

L'occupant(e) doit vérifier régulièrement ses installations et sa consommation d'eau afin de prévenir les fuites.

ARTICLE 7 : Tranquillité

L'occupant(e) est responsable de tout acte troublant la tranquillité des autres utilisateurs du site, qu'il en soit l'auteur ou que l'acte soit commis par un visiteur qu'il reçoit ou par un animal dont il a la garde.

Tous les bruits dès lors qu'ils sont nuisibles, par leur intensité ou leur caractère répétitif et de nature à troubler le repos et la tranquillité des utilisateurs du site sont interdits, de jour comme de nuit.

ARTICLE 8 : Travaux

Article 8.1 : Travaux réalisés par la collectivité

Les occupants ne peuvent faire obstacle à l'exécution des travaux d'entretien et d'aménagement régulièrement décidés par la collectivité.

Les travaux seront notifiés à l'occupant au moins 8 jours avant le début de leur réalisation sauf impératif de sécurité et de conservation des biens.

Article 8.2 : Modifications et réaménagements

Il est interdit à l'occupant(e) de réaliser toute modification dans son logement sans autorisation écrite préalable de la Direction de l'Immobilier de la collectivité, notamment :

- modification de cloisonnement ;
- modification des tableaux électriques ;
- modification des meubles de cuisine ou de salle de bain.

L'occupant(e) est autorisé à repeindre au moins un pan de mur entier avec une peinture blanche ; pour toute autre teinte, il doit solliciter l'accord préalable écrit de la Direction de l'Immobilier de la collectivité.

Si, pour son confort personnel, l'occupant(e) souhaite faire réaliser des travaux à ses frais (par exemple : pose d'une climatisation, pose d'une cuisine intégrée, etc.), il doit solliciter l'accord préalable écrit de la Direction de l'immobilier de la collectivité.

Le Département se réserve, en fonction de la nature des travaux d'exiger que ceux-ci soient réalisés par un professionnel qualifié en la matière.

Dans ce cas, l'occupant devra transmettre à la Direction de l'immobilier de la collectivité les devis avant les travaux, et les factures correspondantes attestant l'achèvement des travaux.

ARTICLE 9 : Fenêtre, balcons et terrasses

Le stockage d'objets encombrants (notamment vélos, motos, réfrigérateurs) et l'utilisation de barbecues sont interdits sur les balcons, terrasses et loggias.

La suspension de jardinières ou de pots de fleurs est autorisée uniquement à l'intérieur des balcons ou garde corps des fenêtres à condition d'être fixée pour en éviter la chute.

Il est interdit d'étendre et de secouer le linge, les tapis, chiffons ou balais ou paillassons ni dans les espaces communs, ni aux fenêtres, balcons et loggias et d'y suspendre quoi que ce soit qui puisse tomber.

Aucune modification de structure ou d'équipement ne peut-être entreprise à l'extérieur des logements, fenêtres, balcons, terrasses et loggias.

L'installation de store ou de matériel d'occultation de fenêtres, balcons, terrasses et loggias est interdite, sauf accord écrit de la collectivité.

ARTICLE 10 : Canalisations - conduits et équipements

L'occupant(e) doit veiller à ne pas obstruer les canalisations d'évacuation des sanitaires (par exemple : jet de lingettes dans les toilettes, évier, baignoire) et à ne pas y déverser de produits dangereux.

Aucun appareil ménager ne doit être branché sur le circuit d'eau chaude exclusivement réservé à l'alimentation des équipements sanitaires.

ARTICLE 11 : Antennes et paraboles

La collectivité met à disposition un logement avec prise d'accès au réseau internet et/ou antenne de télévision. L'occupant(e) a à sa charge les équipements intérieurs (décodeurs, démodulateurs, etc.) ainsi que les abonnements. L'installation d'antennes et de paraboles par l'occupant(e) est soumise à l'autorisation de la Direction de l'Immobilier de la collectivité et doit être réalisée par un professionnel.

L'installation de l'antenne parabolique en façade est interdite.

ARTICLE 12 : Les animaux

L'occupant(e) est autorisé(e) à détenir uniquement des animaux familiers, dits animaux de compagnie, à la condition qu'ils ne causent aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance par leurs cris ou leurs déjections.

En aucun cas les animaux ne devront errer dans les parties communes. Est interdite la détention d'un chien appartenant à la catégorie mentionnée à l'article L 211-12 du code rural et plus généralement la détention de tout animal dangereux.

ARTICLE 13 : Droit de contrôle et de visite

La collectivité dispose d'un droit de visite pour s'assurer du respect par l'occupant(e) des obligations précitées .

Ce dernier, préalablement avisé par lettre recommandée avec accusé de réception, ne peut interdire l'accès à son logement et à ses dépendances pour quelque motif que ce soit.

Partie 2 : CONDITIONS D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES DU SITE

Le logement mis à disposition de l'occupant(e) est situé sur un site comprenant plusieurs utilisateurs. Sont communes les parties du bâtiment et du terrain (le cas échéant) affectés à l'usage de tous les occupants.

ARTICLE 14 : La sécurité

L'occupant(e) s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Dans l'ensemble du site, l'occupant(e) n'utilise pas d'appareil dangereux, ne détient pas de produits toxiques, explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant ne pouvant pas nuire à la sécurité des utilisateurs du site.

L'utilisation d'appareil à fioul, de poêle à pétrole, de bouteille de gaz, de barbecue y compris sur les balcons est interdite.

Il est interdit à l'occupant(e) de prélever de l'eau ou du courant électrique sur le réseau des espaces communs.

L'occupant(e) ne doit apporter aucune modification aux installations électriques, de chauffage ou de distribution de gaz.

ARTICLE 15 : Déchets

Les ordures ménagères doivent être mises dans des sacs fermés et déposées dans les conteneurs prévus à cet effet, tout en respectant les consignes de tri sélectif.

L'occupant(e) fait son affaire de l'élimination des déchets volumineux en les portant à une déchetterie.

ARTICLE 16 : Entretien des parties communes du site

Les personnels techniques des collèges n'ont pas vocation à intervenir pour assurer l'entretien ménager des parties communes de l'immeuble abritant les logements de fonction.

L'entretien ménager des parties communes relève de l'entretien de l'ensemble des personnels logés.

Les travaux d'entretien des parties communes sont à la charge :

- de l'établissement si les travaux sont inférieurs à 1 500 € ;
- du département, si les travaux sont supérieurs à 1 500 €

ARTICLE 17 : Hall et circulation intérieure

L'occupant(e) ne doit pas entraver le fonctionnement des portes d'entrée de l'immeuble.

Les rassemblements prolongés notamment à des horaires tardifs, empêchant la libre circulation des personnes dans les espaces communs intérieurs de l'immeuble, les aires de stationnement et abords de l'immeuble sont interdits.

Il est interdit d'entreposer tout objet personnel ou encombrant, vélo notamment dans les halls, paliers, couloirs ou placards techniques.

L'occupant(e) doit veiller à la propreté des espaces communs y compris lors des déménagements, aménagements, livraisons. Toute détérioration de son fait peut lui être facturée.

Il est interdit de fumer dans les lieux à usage collectif.

ARTICLE 18 : Circulation extérieure et stationnement

L'occupant(e) doit suivre les indications données par les panneaux de signalisations installés sur la voirie du site et rouler à vitesse réduite.

Les véhicules doivent stationner exclusivement sur les parkings et emplacements prévus à cet effet. La collectivité ne peut être tenue pour responsable de la détérioration ou du vol de véhicule sur la résidence.

Il est interdit de stationner devant et sur les accès réservés aux véhicules de secours.

Les emplacements de stationnement doivent être utilisés exclusivement pour le stationnement des véhicules. Il est interdit d'y procéder à des réparations, entretien, lavage, vidange ainsi qu'au stockage d'effets personnels.

Le stationnement des caravanes, camions, remorques, bateaux est interdit.

ARTICLE 19 : Espaces verts

L'occupant doit respecter les espaces verts du site et n'y commettre aucune dégradation.

Conformément aux dispositions du décret 87-712 du 26 août 1987, pour les jardins privés, l'entretien des haies et arbustes est à la charge de l'occupant(e) ainsi que la taille, l'élague et l'échenillage des arbres.

Les plantations de fleurs et plantes sont autorisées mais les plantations d'arbustes, plantes grimpantes et arbres sont interdites sans l'accord préalable écrit de la Direction de l'Immobilier de la collectivité.

Partie 3 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 20 : Respect du règlement intérieur par l'occupant(e)

L'utilisation du logement par l'occupant doit se conformer à l'ensemble des clauses du présent règlement.

A ce titre, l'article R. 216-18 du code de l'éducation autorise la collectivité à mettre fin à une concession ou une convention si l'occupant(e) ne s'acquitte pas de ses obligations financières ou ne jouit pas des locaux en bon père de famille.

ARTICLE 21 : Annexes

- attestation de remise du règlement à l'occupant,
- guide-qui-repare-qui-entretient et décret n°87-712 du 26 août 1987,
- décret n°87-713 du 26 août 1987.

Pôle savoirs et animations des territoires
Direction des collèges

**ATTESTATION DE REMISE
DU RÈGLEMENT DÉPARTEMENTAL D'OCCUPATION
D'UN LOGEMENT DE FONCTION**

Je soussigné(e) Madame, Monsieur

occupant d'un logement de fonction au sein du collège.....

atteste avoir bien reçu et déclare avoir pris connaissance du règlement départemental
d'occupation d'un logement de fonction.

Fait à

le.....

Signature de l'occupant