RÈGLEMENT

D’ATTRIBUTION

ET

D’OCCUPATION

DES LOGEMENTS

DE LA MASSE DES DOUANES

Table des matières

TITRE I - OFFRE DE LOGEMENTS.....page 7
Article 1.....7
Chapitre I- Logements appartenant au parc domanial.....7
Article 2.....7
Chapitre II- Chambres meublées.....7
Article 3.....7
Chapitre III- Logements appartenant à des bailleurs privés.....7
Article 4.....7
TITRE II- FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA MASSE (CTM) EN MATIÈRE D'ATTRIBUTION ET DE SUIVI DES LOGEMENTS.....page 8
Article 5.....8
Article 6.....8
Article 7.....8
Article 8.....9
TITRE III- CONDITIONS LIÉES AU DEMANDEUR AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ .....page 9
Chapitre I- Notion d'agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale….9
Article 9.....9
Article 10.....10
Chapitre II- Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité dans la *circonscription territoriale* pour un logement vide.....11
Article 11.....11
Chapitre III- Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale pour une chambre meublée.....12
Article 12.....12
Article 13 (abrogé).....12
TITRE IV- CONDITIONS LIÉES AU DEMANDEUR AUTRE QU'UN AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ.....page 13
Article 14.....13
Article 14 bis.....13
Article 15.....14
TITRE V – DEMANDES DE LOGEMENT.....page 15
Chapitre I- Règles communes à tout logement ou chambre meublée destinés à être loués.....15
Article 16.....15
Article 17.....15
Chapitre II-Règles spécifiques à la demande émanant d'un agent des douanes et droits indirects en activité.....16
Article 18.....16
Article 19.....16
Article 20.....17
Chapitre III – Règles spécifiques à la demande émanant d'une personne autre qu'un agent des douanes et droits indirects en activité dans la CTM.....17
Article 21.....17
Article 22.....17

Article 23.....17
Chapitre IV- Règles communes à l'instruction préalable des demandes quel que soit le statut du postulant.....18
Article 24.....18
Article 25.....18
TITRE VI – PROCÉDURE D'EXAMEN ET DE CLASSEMENT DES DEMANDES…page 18
Chapitre I-Demandes portant sur un logement vide dans le parc domanial.....18
Article 26.....18
Article 27.....20
Chapitre II – Demandes portant sur un logement relevant d'un bailleur privé.....21
Article 28.....21
Article 29.....21
Chapitre III – Demandes portant sur une chambre meublée.....21
Article 30.....21
TITRE VII – PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.....page 21
Chapitre I – Procédure d'attribution d'un logement vide relevant du parc domanial ou d'une chambre meublée.....21
Article 31.....21
Article 32.....22
Chapitre II – Procédure d'attribution d'un logement relevant du parc privé.....22
Article 33.....22
Article 34.....23
Article 35.....23
Article 36.....24
TITRE VIII – FORMALITÉS D'ENTRÉE ET DE SORTIE.....page 24
Chapitre I – Formalités d'entrée dans les lieux.....24
Article 37.....24
Article 38.....25
Chapitre II – Formalités de sortie.....25
Article 39.....25
Article 40.....25
Article 41.....26
TITRE IX – RESPONSABLES DE CITÉ.....page 26
Article 42.....26
Article 43.....27
Article 44.....27
Article 45.....27
TITRE X – CONVENTIONS D'OCCUPATION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES……page 27
Article 46.....27
Chapitre I – Obligations réciproques de la Masse des douanes en qualité de bailleur et du locataire au titre du droit commun.....28
Article 47.....28
Article 48.....28
Article 49.....28
Chapitre II – Conditions particulières d'occupation liées à la nature du bien loué et à son régime.....29
Article 50.....29
Article 51.....30

Chapitre III – Non-respect d’une obligation ou d’une condition particulière.....30
Article 52.....30
Chapitre IV – Demandes particulières en cours de convention.....32
Article 53.....32
TITRE XI – DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIN DE VALIDITÉ DE LA CONVENTION D’OCCUPATION D’UN LOGEMENT DOMANIAL LOUÉ A UN AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ ET À LA CONDUITE À TENIR ENVERS SES AYANT-DROITS.....page 32
Article 54.....32
Article 55.....33
Article 56.....34
TITRE XII – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À UNE CHAMBRE MEUBLÉE.....page 34
Article 57.....34
Article 58.....34
Article 59.....35
Article 59 bis.....35
Article 60.....35
TITRE XIII – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À UN LOGEMENT DOMANIAL LOUÉ À UN LOCATAIRE AUTRE QU’UN AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ.....page 35
Article 61.....35
TITRE XIV – REDEVANCES ET CHARGES.....36
TITRE XV – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA LOCATION D’UN GARAGE OU D’UNE PLACE DE STATIONNEMENT NON RATTACHÉS À UN LOGEMENT.....page 38
Article 69.....38
Article 70.....38
Article 71.....39
Article 72.....39
Article 73.....39
Article 74.....40
TITRE XVI – RÈGLES SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA COLOCATION.....page 41
Article 75.....41
Article 76.....41
TITRE XVII – DISPOSITIONS DIVERSES.....page 41
Article 77.....41
TITRE XVIII -RÉPERTOIRE.....page 42
I- TEXTES DE RÉFÉRENCE.....42
II- INSTRUCTIONS DU SERVICE CENTRAL.....42

TITRE	CHAPITRE	ARTICLES
I Offre de logements	I Logements appartenant au parc domanial	1-2
	II Chambres meublées	3
	III Logements appartenant à des bailleurs privés	4
II Fonctionnement de la CTM en matière d'attribution et de suivi des logements		5-6-7-8
III Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité	I Notion d'agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale	9-10
	II Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale pour un logement vide	11
	III Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale pour une chambre meublée	12-13
IV Conditions liées au demandeur autre qu'un agent des douanes		14-15
V Demandes de logement	I Règles communes à tout logement ou chambre meublée destinés à être loués	16-17
	II Règles spécifiques à la demande émanant d'un agent des douanes en activité	18-19-20
	III Règles spécifiques à la demande émanant d'une personne autre qu'un agent des douanes en activité	21-22-23
	IV Règles communes à l'instruction préalable des demandes quel que soit le statut du postulant	24-25
VI Procédure d'examen et de classement des demandes	I Demandes portant sur un logement vide dans le parc domanial	26-27
	II Demandes portant sur un logement relevant d'un bailleur privé	28-29
	III Demandes portant sur une chambre meublée	30
VII Décision d'attribution des logements	I Décision d'attribution d'un logement du parc domanial ou d'une chambre meublée	31-32
	II Décision d'attribution d'un logement relevant du parc privé	33-34-35-36

VIII Formalités d'entrée et de sortie	I Formalités d'entrée dans les lieux	37-38
	II Formalités de sortie	39-40-41
IX Responsables de cité		42-43-44-45
X Conventions d'occupation – dispositions générales	I Obligations réciproques de la Masse des douanes en qualité de bailleur et du locataire au titre du droit commun	46-47-48-49
	II Conditions particulières d'occupation liées à la nature du bien loué et à son régime	50-51
	III Non-respect d'une obligation ou d'une condition particulière	52
	IV Demandes particulières en cours de convention	53
XI Dispositions relatives à la fin de validité de la convention d'occupation d'un logement domanial loué à un agent des douanes en activité et à la conduite à tenir envers ses ayant-droits		54-55-56
XII Dispositions spécifiques à une chambre meublée		57-58-59-59bis-60
XIII Dispositions spécifiques à un logement domanial loué vide à un locataire autre qu'un agent des douanes en activité		61
XIV Redevances et charges	I Redevances	62-63-64-65-66
	II Charges	67-68
XV Dispositions spécifiques à la location d'un garage ou d'une place de stationnement non rattachés à un logement		69-70-71-72-73-74
XVI Règles spécifiques à la colocation		75-76
XVII Dispositions diverses		77
XVIII Répertoire des textes de référence et des instructions		

TITRE I - OFFRE DE LOGEMENTS

Article 1

Les logements mis à la disposition des agents des douanes en activité appartiennent soit au domaine privé de l'État soit à des bailleurs privés avec lesquels l'établissement public de la Masse des douanes (EPA) a conclu des conventions de réservation ou de prise à bail.

Chapitre I- Logements appartenant au parc domanial

Article 2

Les logements vides appartenant au domaine privé de l'État dont la gestion est assurée par la Masse des douanes ont vocation à être proposés à la location dès lors qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une décision de remise à France Domaine en vue de leur cession.

Les logements sont proposés avec les garages, caves et autres annexes rattachés au logement, qui sont identifiés sur la convention d'occupation et forment un ensemble avec les pièces d'habitation.

Ces logements peuvent être proposés, conformément aux dispositions des articles 6 et 7 du décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes, à des agents douaniers en activité et à des personnes autres que des agents des douanes en activité énumérées au titre IV du présent règlement.

Chapitre II- Chambres meublées

Article 3

Une chambre meublée est constituée par une pièce, pourvue d'une serrure, faisant partie d'un appartement aménagé de façon à permettre son occupation par plusieurs locataires.

Chaque locataire dispose d'une seule chambre, à son usage exclusif et individuel et d'un droit d'usage, partagé avec les autres locataires, des parties communes de l'appartement.

L'ameublement et l'équipement de la chambre ainsi que de l'appartement doivent permettre d'y habiter sans l'apport de meubles extérieurs, au sens de la réglementation et de la jurisprudence.

La détention d'animaux de compagnie est interdite dans les chambres meublées et les parties communes de l'appartement.

Les chambres meublées sont mises à la disposition exclusive d'agents des douanes en activité satisfaisant aux conditions fixées par les articles 12 et 13 du présent règlement.

Chapitre III- Logements appartenant à des bailleurs privés

Article 4

Les logements appartenant à des bailleurs privés sont mis à la disposition exclusivement d'agents

des douanes en activité dans la circonscription territoriale au sens du titre III.

Les conditions de mises à disposition de ces logements sont déterminées par des conventions adoptées par le Conseil d'administration.

TITRE II- FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA MASSE (CTM) EN MATIÈRE D'ATTRIBUTION ET DE SUIVI DES LOGEMENTS

Article 5

En application de l'article 21 du décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes, la CTM rend un avis sur :

- les demandes d'attribution d'un logement, ou d'un garage non rattaché à un logement ;
- le non renouvellement d'une convention d'occupation arrivée à échéance, concernant les bénéficiaires autres que des agents des douanes en activité ;
- les contestations relatives à l'attribution d'un logement ;
- les résiliations de conventions d'occupation à l'initiative de la Masse des douanes ;
- le projet de programmation immobilière de la circonscription avant décision du Conseil d'administration ;
- les opérations de travaux et d'entretien des bâtiments ;
- les contrats d'entretien et de service nécessaires à la bonne gestion des bâtiments adoptés par le président de la CTM ;
- les propositions d'acquisitions, d'aliénations, de prise à bail et de réservations de logements dans le ressort de la circonscription territoriale ;
- les dossiers d'admissions en non-valeur et de remises gracieuses.

Article 6

Une commission spécifique « attribution et suivi des attributions » est créée au sein de la CTM.

La commission « attribution et suivi des attributions » est composée de façon paritaire de représentants de l'administration et de membres élus du personnel à la CTM, à raison d'un élu par organisation syndicale représentée à la CTM. La présence d'experts n'est pas autorisée.

Les correspondants sociaux des différentes circonscriptions relevant du ressort de la CTM peuvent, à la demande du Président de la CTM, participer, sans prendre part au vote, à la commission « attribution et suivi des attributions ».

Une organisation syndicale représentée à la CTM peut demander au président de la CTM d'autoriser la participation d'un correspondant social, en précisant les motifs de cette demande.

Les modalités de convocation et de réunion de la commission « attribution et suivi des attributions » et de la CTM sont identiques. Elles sont fixées par le règlement intérieur des CTM.

Article 7

La commission « attribution et suivi des attributions » examine les dossiers des candidats et rend un

avis sur les points énumérés ci-dessous :

-les demandes d'attribution de logements ou de garages ;

-les demandes de maintien dans les lieux, formulées en raison de l'expiration de la convention d'occupation préalablement signée ;

-le non renouvellement d'une convention d'occupation.

Article 8

La commission « attribution et suivi des attributions » est informée par le président dans les cas suivants :

-demandes de logement déclarées irrecevables ;

-non-respect de l'engagement souscrit par le locataire douanier vis-à-vis du président de la CTM de restituer le logement appartenant à un bailleur privé ;

-non-respect par un locataire de l'une de ses obligations et mise en demeure par le président de la CTM ;

-signalements effectués par l'agent comptable au président de la CTM relatifs à des créances présentant un niveau majeur de risque comptable.

TITRE III- CONDITIONS LIÉES AU DEMANDEUR AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ

Chapitre I- Notion d'agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale

Article 9

Les logements de l'établissement sont attribués en priorité aux agents des douanes en activité, conformément à l'article 6 du décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes.

La notion d'agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale répond aux critères suivants :

1) être dans l'une des positions statutaires suivantes :

-titulaire d'un grade dans un corps de l'administration des douanes ;

-stagiaire en attente de titularisation dans un corps de l'administration des douanes ;

-détaché auprès de l'administration des douanes ou placé en position normale d'activité dans un corps de l'administration des douanes ;

-agent recruté sur la base d'un contrat de droit public par l'administration des douanes.

2) se trouver dans l'une des situations administratives suivantes :

-soit, être affecté dans un service dépendant de la direction générale des douanes et droits indirects

(DGDDI) dans le ressort de la circonscription territoriale, à une résidence administrative située à proximité du logement demandé ;

-soit, faire l'objet d'une décision de restructuration et être placé par l'administration des douanes en position normale d'activité sortante ou de mise à disposition dans le ressort de la circonscription territoriale, à proximité du logement demandé;

-soit, faire l'objet d'une décision de restructuration et être placé par l'administration des douanes en position normale d'activité sortante ou de mise à disposition dans une circonscription territoriale distincte de celle où se situe le logement attribué :

-soit, effectuer une mission ponctuelle dans les services de la DGDDI (Paris spécial) dans le ressort de la circonscription territoriale à une résidence administrative située à proximité du logement demandé.

La qualification de la situation administrative de l'agent est déterminée conformément aux règles fixées par les textes relatifs au statut de la fonction publique et aux décisions administratives individuelles relatives à l'agent concerné.

La résidence administrative retenue est celle mentionnée sur la décision de nomination ou de mutation ou la lettre de mission.

Le critère de proximité entre la résidence administrative, d'une part, et la localisation du logement demandé, d'autre part, est apprécié par le service territorial et la commission « attribution et suivi des attributions », compte tenu des particularités locales.

Article 10

Dans l'hypothèse où un agent des douanes souhaiterait, pour des raisons personnelles, postuler pour un logement loué vide situé dans le ressort d'une circonscription territoriale autre que celle où est située sa résidence administrative, sa demande est examinée conformément aux conditions cumulatives suivantes :

a) l'agent devra fournir les justificatifs nécessaires à l'appui de sa demande permettant à la commission « attribution et suivi des attributions » de se prononcer ;

b) le logement sollicité devra servir de résidence principale au sens du droit commun, pour l'agent et sa famille ;

c) sa demande sera classée, parmi l'ensemble des demandes, dans l'ordre suivant :

1) agent des douanes en activité affecté à une résidence administrative située dans le ressort de la circonscription territoriale ;

2) agent des douanes en activité affecté à une résidence administrative située en dehors du ressort de la circonscription territoriale ;

3) personnes autres que des agents des douanes en activité, conformément aux dispositions du titre IV.

Chapitre II- Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale pour un logement vide

Article 11

Quel que soit le statut du logement (relevant du parc domanial ou du parc locatif), l'agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale postulant pour un logement vide doit satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

1) ne pas être propriétaire d'un logement dont la localisation et la taille permettraient l'hébergement de l'agent et de sa famille, quelle que soit la situation juridique du logement (bien indivis, loué, etc.). Un nu-propriétaire est considéré comme n'ayant pas la disposition du logement. Sauf exceptions déterminées par le service central, le cumul de logement dont la Masse a la gestion est strictement interdit.

2) être à jour de ses obligations locatives vis-à-vis de son précédent bailleur. Les obligations locatives incluent notamment le paiement des redevances et des charges, la production de l'attestation d'assurance et l'absence de troubles de voisinage. Dans l'hypothèse où le précédent bailleur n'est pas la Masse des douanes, l'agent devra fournir les deux dernières quittances de loyer. Dans l'hypothèse où le demandeur a déjà été locataire de la Masse des douanes, il devra produire, en complément de sa demande, une attestation d'absence de dette délivrée par l'agence comptable.

3) postuler pour un logement destiné exclusivement à des fins d'habitation, ce qui implique de n'y exercer ou domicilier aucune activité rémunérée. Sont cependant tolérés :

a) pour l'agent des douanes titulaire de la convention : l'exercice de toute activité compatible avec les dispositions législatives et réglementaires applicables aux agents de la fonction publique et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité hiérarchique compétente ;

b) pour les membres de sa famille : l'activité d'assistante maternelle agréée par la protection maternelle et infantile (PMI) et toute autre activité entrant dans le champ d'application des instructions du service central à ce sujet.

La domiciliation d'une association déclarée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur est autorisée. La tenue de réunions dans le logement, objet de la convention d'occupation, est tolérée sous réserve de ne causer aucun trouble de voisinage, notamment en raison de leurs fréquences ou du nombre de participants.

La demande sera établie selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Toute demande non complétée et/ou non accompagnée des documents obligatoires à la date limite de dépôt indiquée par le service territorial sera considérée automatiquement irrecevable et rejetée (cf. titre V, article 25).

Toute demande comportant des éléments inexacts fournis sciemment par le candidat, est considérée

automatiquement irrecevable et rejetée (cf. titre V, article 25).

Chapitre III- Conditions liées au demandeur agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale pour une chambre meublée

Article 12

Les chambres meublées ont vocation à assurer un hébergement temporaire.

L'agent des douanes en activité dans la circonscription territoriale postulant pour une chambre meublée doit satisfaire aux conditions cumulatives énoncées ci-après :

1) se trouver dans l'une des situations suivantes :
-soit être un agent en activité dans la circonscription territoriale ;
-soit être un agent titulaire d'une lettre de mission pour exercer à titre temporaire son activité à une résidence administrative, située à proximité du logement demandé.
Aucune de ces situations n'est prioritaire par rapport à l'autre.

2) ne pas être propriétaire d'un logement dont la localisation et la taille permettraient l'hébergement de l'agent, quelle que soit la situation juridique du logement (bien indivis, loué, etc.). Un nu-propriétaire est considéré comme n'ayant pas la disposition du logement ; Sauf exceptions déterminées par le service central, le cumul de logement dont la Masse a la gestion est strictement interdit.

3) être à jour de ses obligations locatives vis-à-vis de son précédent bailleur. Les obligations locatives incluent notamment le paiement des redevances et des charges, la production de l'attestation d'assurance et l'absence de troubles de voisinage.
Dans l'hypothèse où le précédent bailleur n'est pas la Masse des douanes, l'agent doit fournir les deux dernières quittances de loyer. Dans l'hypothèse où le demandeur a déjà été locataire de la Masse des douanes, il devra produire, en complément de sa demande, une attestation d'absence de dette délivrée par l'agence comptable.

La demande sera établie selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Toute demande non complétée et/ou non accompagnée des documents obligatoires à la date limite de dépôt indiquée par le service territorial sera considérée automatiquement irrecevable et rejetée (cf. titre V, article 25).

Toute demande comportant des éléments inexacts fournis sciemment par le candidat, sera considérée automatiquement irrecevable et rejetée. (cf. titre V, article 25).

Article 13 (abrogé)

TITRE IV- CONDITIONS LIÉES AU DEMANDEUR AUTRE QU'UN AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ

Article 14

En application de l'article 6 du décret n° 2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes, les logements relevant du parc domanial peuvent, en cas de vacance prolongée et d'absence de candidature d'agent des douanes et droits indirects en activité, être attribués aux catégories de personnes mentionnées ci-dessous, conformément à l'ordre de priorité suivant :

1) agent des douanes ayant cessé son activité ;

2) conjoint, veuf/veuve d'un agent des douanes décédé ;

3) enfant d'un agent des douanes, dans les conditions fixées par l'article 14 bis du présent règlement ;

4) conjoint d'un (e) agent (e) en service se retrouvant seul (e) à l'issue d'une rupture de la situation maritale ou conjugale, mais toujours dans le logement précédemment loué par l'agent ; la notion de conjoint est appréciée au regard du livret de famille et de tous les éléments pouvant justifier la situation familiale ;

5) fonctionnaire en exercice au sein des ministères économiques et financiers ;

6) fonctionnaire en exercice sur le territoire français relevant d'autres administrations que les ministères économiques et financiers.

Le nombre de logements attribués à des bénéficiaires autres que des agents en exercice relevant de l'administration chargée des douanes ne peut excéder un tiers du total des logements dont l'établissement a la gestion.

Article 14 bis

Les modalités d'attribution de logements à l'enfant d'un agent des douanes répondent aux conditions suivantes :

- l'enfant est signataire de la convention d'occupation :
  - si l'enfant ne dispose pas de ressources suffisantes pour acquitter l'ensemble des redevances et charges, le parent agent des douanes est dès lors signataire d'une annexe à la convention par laquelle il s'engage à acquitter la redevance d'occupation et l'ensemble des charges. Dans ce cas, le parent fournit une autorisation de prélèvement sur son compte ;
  - si l'enfant dispose de ressources suffisantes pour acquitter l'ensemble des redevances et charges, le parent agent des douanes est dès lors signataire d'une annexe à la convention par laquelle il s'engage à acquitter la redevance d'occupation et l'ensemble des charges, en cas de défaillance de l'enfant ;
- Le parent doit disposer de revenus suffisants, déduction faite de l'ensemble de ses dépenses et charges, pour pouvoir acquitter la redevance d'occupation et la provision sur charges du logement, objet de la demande ;

- la durée de la convention est d’un an. Son renouvellement est soumis au respect des conditions habituelles (article 61 du règlement d’attribution et d’occupation des logements).
- La convention d’occupation est conforme au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Article 15

Les candidats définis à l'article 14 doivent satisfaire aux conditions cumulatives suivantes

1) ne pas être propriétaires d'un logement dont la localisation et la taille permettraient leur hébergement ainsi que celui de leur famille, quelle que soit la situation juridique du logement (bien indivis, loué, etc.). Un nu-propriétaire est considéré comme n’ayant pas la disposition du logement. En particulier, pour les agents ayant cessé leur activité, ne pas être propriétaire d’un logement sans critère de localisation. Sauf exceptions déterminées par le service central, le cumul de logements dont la Masse des douanes a la gestion est strictement interdit;

2) être à jour de leurs obligations locatives vis-à-vis de leurs précédents bailleurs. Les obligations locatives incluent notamment le paiement des redevances et des charges, la production de l’attestation d'assurance et l’absence de troubles de voisinage. Dans l’hypothèse où le précédent bailleur n’est pas la Masse des douanes, le postulant devra fournir les deux dernières quittances de loyer. Dans l’hypothèse où le demandeur a déjà été locataire de la Masse des douanes, il devra produire, en complément de sa demande, une attestation d’absence de dette délivrée par l’agence comptable. ;

3) postuler pour un logement destiné exclusivement à des fins d’habitation, ce qui implique de n’y exercer ou domicilier aucune activité rémunérée. Sont cependant tolérés, pour le titulaire de la convention et les membres de sa famille, l’activité d’assistante maternelle agréée par la protection maternelle et infantile (PMI) et toute autre activité entrant dans le champ d’application des instructions du service central à ce sujet.

La domiciliation d’une association déclarée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur est autorisée. La tenue de réunions dans le logement, objet de la convention d’occupation, est tolérée sous réserve de ne causer aucun trouble de voisinage, notamment en raison de leurs fréquences ou du nombre de participants.

Les personnes se trouvant dans l’une des situations décrites aux points 1 à 3 doivent établir une demande à leur nom et fournir les justificatifs afférents à leur situation personnelle, dès lors qu’elles se trouvent dans l’une des situations suivantes :

-soit l’agent titulaire de la convention est sorti du service :

-soit les liens avec le précédent titulaire de la convention d’occupation sont rompus, pour quelque motif que ce soit.

Dans tous les cas, la demande est établie selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Toute demande non complétée et/ou non accompagnée des documents obligatoires à la date limite de dépôt indiquée par le service territorial est considérée automatiquement irrecevable et rejetée (cf. titre V, article 25).

Toute demande comportant des éléments inexacts fournis sciemment par le candidat, est considérée automatiquement irrecevable et rejetée (cf. titre V, article 25).

TITRE V – DEMANDES DE LOGEMENT

Chapitre I- Règles communes à tout logement ou chambre meublée destinés à être loués

Article 16

Le service territorial veille à assurer la publicité pour tout logement vide ou chambre meublée, quel que soit son statut (relevant du parc domanial ou du parc locatif), destiné à être loué.

Cette publicité se fait par tout moyen, notamment par l'intermédiaire des correspondants sociaux et des élus en CTM.

Elle indique au minimum les éléments suivants :

-logement relevant du parc domanial ou appartenant à un bailleur précisément désigné ;

-type de logement ;

-étage ;

-superficie ;

-adresse complète ;

-redevance et provision pour charges, à jour ; ou, dans le cas des chambres meublées, forfait mensuel ; ou, dans le cas d'un bailleur privé, loyer et provision pour charges ;

-date prévisible à laquelle le logement sera disponible ;

-date-limite de dépôt des candidatures ;

-coordonnées du service territorial.

Article 17

Les logements situés dans les cités douanières sont classés dans les catégories suivantes :

Chambre meublée : chambre meublée de 9 m² au moins située dans un logement de grande dimension, divisé en petites surfaces ayant en commun, un séjour, une salle d'eau, des WC et une cuisine.

F-I :studio (une pièce principale avec coin cuisine, salle d'eau, WC, placard et raccordement aux réseaux divers, d'une surface minimale de 16 m²) ;

F-II : deux pièces principales, dont aucune n'est inférieure à 9 m² ;

F-III : trois pièces principales, dont aucune n'est inférieure à 9 m^2 ;

et ainsi de suite.

Le descriptif des logements appartenant aux bailleurs privés est établi sur la base des éléments

communiqués par ces derniers.

Chapitre II-Règles spécifiques à la demande émanant d'un agent des douanes et droits indirects en activité

Article 18

Tout agent des douanes et droits indirects affecté au sein de la circonscription territoriale, postulant pour un logement domanial ou appartenant à un bailleur privé, qu'il s'agisse d'un logement vide ou d'une chambre meublée, doit :

1) satisfaire aux conditions énumérées au titre III ;

2) remplir une demande conformément au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

La demande doit être accompagnée de la copie des deux derniers bulletins de salaire, de la copie des deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, de la copie de la dernière taxe foncière acquittée.

Dans l'hypothèse où le candidat sollicite un logement destiné à héberger également son conjoint, les pièces complémentaires suivantes seront fournies :

-copie de la carte nationale d'identité (CNI), d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour, en cours de validité ;

-copie du livret de famille et de tous les éléments pouvant justifier la situation familiale (copie de la décision de justice prononçant la résidence alternée d'enfants …) ;

-copie des deux derniers bulletins de salaire ou de pension du conjoint ;

-copie des deux derniers avis d'imposition du conjoint.

Article 19

La demande peut être formulée dès la publication des résultats de la commission administrative paritaire centrale sur le site Aladin et confirmée par l'envoi à la CTM concernée de la copie de la décision individuelle de mutation.

Le postulant peut modifier sa demande durant un délai-limite de huit jours avant la réunion de la commission.

La demande peut être retirée jusqu'à trois jours ouvrés avant la réunion de la commission.

La demande reste valable pendant six mois à compter de la date de signature. Le demandeur est tenu, durant cette période, d'informer le service, de tout changement intervenu dans sa situation susceptible d'être pris en compte et de communiquer les justificatifs correspondants.

Le président de la CTM peut décider, après avis de la commission « attribution et suivi des attributions », compte tenu du volume important de demandes à gérer, d'adapter les délais indiqués au présent article. Cette décision est actée et diffusée dans la CTM, selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Article 20

La demande peut mentionner un ordre de préférence :
- soit, pour un ou plusieurs logements de différents types (F1, F2, F3, F4, F5, F6) situés dans une ou plusieurs localités, relevant de la circonscription territoriale
- soit, pour une chambre meublée ou un appartement vide situés dans une ou plusieurs localités, relevant de la circonscription territoriale.

Chapitre III – Règles spécifiques à la demande émanant d'une personne autre qu'un agent des douanes et droits indirects en activité dans la CTM

Article 21

Toute demande de logement par une personne autre qu'un agent des douanes et droits indirects en activité au sein de la CTM doit être accompagnée des documents suivants :

- copie de la carte nationale d'identité (CNI), d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour, en cours de validité ;
- copie des deux derniers bulletins de salaire ou de pension ;
- copie des deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, copie de la dernière taxe foncière acquittée ;
- copie des deux dernières quittances de loyer.

Dans l'hypothèse où le candidat sollicite un logement destiné à héberger également son conjoint, les pièces complémentaires suivantes sont fournies :

- copie de la CNI, d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour, en cours de validité ;
- copie du livret de famille et de tous les éléments pouvant justifier la situation familiale (copie de la décision de justice prononçant la garde alternée d'enfants…) ;
- copie des deux derniers bulletins de salaire ou de pension du conjoint ;
- copie des deux derniers avis d'imposition du conjoint.

Article 22

La demande peut mentionner un ordre de préférence pour un ou plusieurs logements de différents types (F1, F2, F3, F4, F5, F6) situés dans une ou plusieurs localités, relevant de la circonscription territoriale.

Article 23

Le postulant peut modifier sa demande durant un délai-limite de huit jours avant la réunion de la commission.

La demande peut être retirée jusqu'à trois jours ouvrés avant la réunion de la commission.

La demande reste valable pendant trois mois à compter de la date de signature. Le demandeur est tenu, durant cette période, d'informer le service de tout changement intervenu dans sa situation susceptible d'être pris en compte, et de communiquer les justificatifs correspondants.

Le président de la CTM peut décider, après avis de la commission « attribution et suivi des attributions », compte tenu du volume important de demandes à gérer, d'adapter les délais indiqués au présent article. Cette décision est actée et diffusée dans la CTM, selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Chapitre IV- Règles communes à l'instruction préalable des demandes quel que soit le statut du postulant

Article 24

Toute demande de logement fait l'objet d'une instruction préalable de la part du service territorial aux fins de présenter à l'appréciation de la commission « attribution et suivi des attributions » un dossier en état d'être examiné sur les éléments objectifs de la situation du demandeur.

En cas de circonstances particulières, le correspondant social peut être sollicité pour produire un rapport sur la situation sociale ou familiale du demandeur qui est présenté aux membres de la commission « attribution et suivi des attributions ».

Tous les membres de la commission « attribution et suivi des attributions » sont soumis au secret professionnel.

Article 25

Toute demande non complétée et/ou non accompagnée des documents obligatoires listés aux articles 18 ou 21 suivant le cas, à la date limite de dépôt indiquée par le service territorial est considérée automatiquement irrecevable et rejetée par le président de la CTM.

Toute demande comportant des éléments inexacts fournis sciemment par le candidat, est considérée automatiquement irrecevable et rejetée par le président de la CTM.

Le président de la commission « attribution et suivi des attributions » informe la commission de ce rejet.

TITRE VI – PROCÉDURE D'EXAMEN ET DE CLASSEMENT DES DEMANDES

Chapitre I-Demandes portant sur un logement vide dans le parc domanial

Article 26

Le service territorial présente à la commission « attribution et suivi des attributions » les demandes conformément au tableau établi par logement vacant, selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes :

Colonne n°1 : le nom du demandeur

Colonne n°2 : le statut du demandeur

Les demandeurs sont classés conformément à l'ordre de priorité suivant :

1) agent des douanes en activité affecté à une résidence administrative située dans le ressort de la CTM ;

2) agent des douanes en activité affecté à une résidence administrative située en dehors du ressort de la CTM ;

3) agent des douanes ayant cessé son activité ;

4) conjoint, veuf/veuve d'un agent des douanes décédé ;

5) enfant d'un agent des douanes dans les conditions fixées par l'article 14 bis du présent règlement ;

6) conjoint d'un (e) agent (e) en service se retrouvant seul (e) à l'issue d'une rupture de la situation maritale ou conjugale, mais toujours dans le logement précédemment loué par l'agent ; la notion de conjoint est appréciée au regard du livret de famille et de tous les éléments pouvant justifier la situation familiale ;

7) fonctionnaire en exercice au sein des ministères économiques et financiers ;

8) fonctionnaire en exercice sur le territoire français relevant d'autres administrations que les ministères économiques et financiers.

Colonne n°3 : l**e revenu familial**

Le revenu familial est composé des revenus du demandeur et de son conjoint.

Les justificatifs à prendre en compte sont les bulletins de salaire et les avis d'imposition qui permettent de déterminer le revenu familial existant au moment de la demande.

Les demandes sont inscrites par ordre croissant de revenus.

Colonne n°4 : la composition familiale au regard du type de logement demandé

Le service territorial doit tenir compte des éléments suivants :

a) Le nombre de personnes qui vivront habituellement au foyer du postulant :

Ces personnes doivent :

-être rattachées au foyer fiscal de l'agent ou de son conjoint ;
-apporter la preuve par tous moyens qu'elles vivent habituellement au foyer du postulant (copie du livret de famille, d'une décision judiciaire prononçant la résidence alternée …).

b) le respect des normes d'occupation, à prendre en compte selon les indications suivantes/

F-I – personne seule ;

FII – couple, sans enfant ni personne à charge ;

FIII – couple ou personne seule avec enfant ou personne à charge ;

FIV – couple ou personne seule avec deux enfants ou personnes à charge ;

FV – couple ou personne seule avec trois enfants ou personnes à charge ;

FVI – couple ou personne seule avec quatre enfants ou personnes à charge ou plus.

Les demandes sont classées par ordre de priorité en fonction du nombre de personnes qui vivent habituellement au foyer du postulant par rapport au type de logement, dans le respect des normes d'occupation.

Ce principe n'exclut pas la possibilité, si la typologie des logements disponibles le permet, de déroger aux normes minimales d'occupation définies ci-dessus.

Colonne n°5 : le cas échéant, les demandes antérieures non satisfaites émanant du même candidat pour le même logement ou un logement relevant de la même CTM

Les demandes antérieures non satisfaites sont prises en compte durant une période maximale de trois mois à compter du dépôt de la première demande.

Les demandes seront inscrites par ordre d'ancienneté.

Colonne n°6 :le cas échéant, les conditions de logement actuelles du demandeur s'il réside déjà dans le ressort de la CTM

Il n'y a pas d'ordre de priorité pour ce critère complémentaire.

Colonne n°7 : le cas échéant, les circonstances spécifiques à la demande tenant à la situation professionnelle et/ou personnelle du candidat

Ces circonstances doivent être étayées suivant le cas par tout document administratif et/ou un rapport du correspondant social permettant à la commission « attribution et suivi des attributions » de disposer d'éléments précis, opposables en cas de litige.

Il n'y pas d'ordre de priorité pour ce critère complémentaire.
L'attention est appelée sur le fait que l'utilisation de ce critère doit être limitée à des situations spécifiques et ne peut, en aucun cas, justifier à elle toute seule, le rang de classement de la demande.

Article 27

La commission « attribution et suivi des attributions » examine le tableau préparé par le service territorial, en établit le classement, et rend son avis, qu'elle transmet pour décision au président de la

CTM.

Chapitre II – Demandes portant sur un logement relevant d'un bailleur privé

Article 28

Peuvent prétendre à un logement dans le parc relevant d'un bailleur privé avec lequel la Masse des douanes a passé une convention :

1) les agents des douanes en activité dans la circonscription territoriale ;

2) satisfaisant aux conditions de plafonds de ressources et de taux d'effort communiquées par le bailleur social ;

3) dont la composition familiale au regard du type de logement sollicité correspond à celle fixée par le bailleur.

Ces critères sont cumulatifs.

Le service territorial :

1) évalue la recevabilité des demandes sur la base des critères mentionnés ci-dessus ;

2) présente à la commission « attribution et suivi des attributions » les demandes recevables.

Article 29

La commission « attribution et suivi des attributions » examine les demandes, en établit le classement et rend son avis, qu'elle transmet pour décision au président de la CTM.

Chapitre III – Demandes portant sur une chambre meublée

Article 30

Les demandes des agents sont classées en fonction des revenus du postulant calculés à la date d'entrée dans les lieux dans la chambre meublée. La priorité est donnée à l'agent dont les revenus à la date de prise de fonctions sont les plus faibles.

La commission « attribution et suivi des attributions » examine les demandes sur un tableau préparé par le service territorial, s'il y a lieu, en établit le classement, et rend son avis, qu'elle transmet pour décision au président de la CTM.

Le tableau de classement des demandes est établi selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

TITRE VII – PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Chapitre I – Procédure d'attribution d'un logement vide relevant du parc domanial ou d'une chambre meublée

Article 31

Le président de la CTM prononce l'attribution du logement ou de la chambre meublée.

L'attribution du logement ou de la chambre meublée est notifiée au demandeur par le président de la CTM à l'adresse que ce dernier a indiqué sur sa demande (établie conformément au modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes).

Cette notification peut être faite par courrier ou par messagerie électronique avec accusé de réception ou de lecture, conformément au modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Le demandeur dispose d'un délai de huit jours pour signifier son acceptation ou son refus, par courrier ou par messagerie électronique avec demande d'accusé de réception ou de lecture.

L'absence de réponse de la part du demandeur dans le délai imparti équivaut à un refus.

Le demandeur est informé du rejet de sa demande, suivant la même procédure (modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes).

Article 32

L'acceptation d'un logement relevant du parc domanial ou d'une chambre meublée implique les obligations suivantes :

1) être à jour de son obligation d'acquitter la mise de Masse, conformément à l'article 8 du décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes.

Dans l'hypothèse où le signataire de la convention n'a pas acquitté la mise de Masse lors de l'attribution d'un précédent logement, il doit verser la contribution prévue par le décret précité.

2) signer une convention d'occupation relative au logement ou à la chambre meublée dont les caractéristiques ont été mentionnées sur la publicité.

Chapitre II – Procédure d'attribution d'un logement relevant du parc privé

Article 33

La procédure se compose des étapes suivantes :

1) La commission « attribution et suivi des attributions » de la Masse des douanes procède à l'examen des dossiers de demandes et rend un avis favorable ou non à la transmission du dossier de

chaque demandeur au bailleur social ;

2) Le président de la CTM prend la décision de :
a) transmettre ou non le dossier de chaque demandeur au bailleur social ;
b) informer chaque demandeur de la décision prise de transmettre ou non sa demande.

3) Conformément aux règles fixées par le code de la construction et de l'habitation, notamment dans son titre IV, le bailleur social réunit une commission d'attribution qui est seule compétente pour décider de l'attribution des logements ayant fait l'objet d'une convention de réservation par la Masse.

4) Le bailleur social informe le demandeur de la décision de sa commission d'attribution.

5) le locataire informe la Masse des douanes de la décision prise par la commission d'attribution du bailleur social

Article 34

Le président de la CTM informe le locataire de la décision de transmettre le dossier au bailleur social, à l'adresse indiquée sur la demande, par courrier ou par messagerie électronique avec accusé de réception ou de lecture, conformément au modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Le demandeur est informé du rejet de la transmission de sa demande, suivant la même procédure, conformément au modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Le président de la CTM peut décider, après avis de la commission « attribution et suivi des attributions », compte tenu du volume important de demandes à gérer et des particularités locales, de faire figurer des indications complémentaires sur les modèles de courrier mentionnés au présent article. Cette décision est actée et diffusée dans la CTM, selon un modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Article 35

Le locataire qui a été informé de la transmission de sa demande au bailleur social doit, dans les huit jours suivant la réception du courrier, indiquer s'il souhaite :

1) maintenir sa demande ; dans ce cas, il s'engage à :

-être à jour de son obligation d'acquitter la mise de Masse;
-restituer le logement, s'il lui est attribué, dès lors qu'il ne remplit plus les conditions au sens des textes en vigueur applicables à la Masse des douanes pour bénéficier d'un logement obtenu par l'intermédiaire de la Masse des douanes, étant entendu qu'en cas de non-respect de cette condition, le président de la CTM consulte la commission « attribution et suivi des attributions » et prend la décision qu'il juge nécessaire ;
-signer un contrat de location ou bail avec le bailleur, régi par le droit commun applicable aux

relations entre bailleur et locataire. Tout litige afférent à ce bail est réglé directement entre les parties au contrat.

2) renoncer définitivement à sa demande en indiquant un motif ;

3) renoncer provisoirement à sa demande et souhaiter la maintenir durant le délai fixé par le présent règlement à six mois. Dans ce cas, le postulant s'engage à indiquer tout changement intervenu dans sa situation susceptible d'être pris en compte et à adresser les justificatifs correspondants.

L'absence de réponse dans le délai imparti équivaut à un retrait définitif de la demande.

Article 36

Le locataire qui a été informé de l'absence de transmission de sa demande au bailleur social doit, dans les huit jours suivant la réception du courrier, indiquer s'il souhaite :

1) maintenir sa demande durant le délai fixé réglementairement à six mois. Dans ce cas, il s'engage à indiquer tout changement intervenu dans sa situation susceptible d'être pris en compte et à adresser les justificatifs correspondants ;

2) renoncer définitivement à sa demande en indiquant un motif.

L'absence de réponse dans le délai imparti équivaut à un retrait définitif de la demande.

TITRE VIII – FORMALITÉS D'ENTRÉE ET DE SORTIE

Chapitre I – Formalités d'entrée dans les lieux

Article 37

L'attributaire d'un logement, qui a accepté la décision d'attribution, doit, préalablement à la remise des clefs par le responsable de cité ou, à défaut, par le représentant du service territorial, s'acquitter des obligations suivantes :

1) la production d'une attestation établie par une compagnie d'assurances garantissant que l'occupant du logement est assuré, pour une durée d'un an au moins, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire ;

2) la signature d'un état des lieux établi de façon contradictoire avec le responsable de cité, ou, à défaut, par le représentant du service territorial, conformément au modèle déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes. Une copie de l'état des lieux est remise au locataire.

La participation ou la représentation du locataire à l'état des lieux est obligatoire, sauf à mettre à ses torts les dommages ou dégradations qui sont éventuellement constatés à la sortie. Un modèle de mandat de représentation est déterminé par une instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Pour les chambres meublées, l'état des lieux est accompagné d'un inventaire des équipements et meubles mis à la disposition du locataire ;

3) la production d'une fiche de liaison comptable, dûment complétée, selon un modèle fourni par l'EPA Masse des douanes.

En outre, au cours du mois d'entrée dans les lieux, le locataire doit s'acquitter des obligations suivantes :

1) le versement d'un dépôt de garantie, conformément aux dispositions de droit commun relatives aux relations entre bailleurs et locataires, soit un mois de redevance pour les logements loués vides.

Pour les chambres meublées, par dérogation aux dispositions du droit commun qui prévoient un montant équivalent à deux mois de loyer, le dépôt de garantie exigé pour ces dernières est équivalent à un mois de forfait ;

2) l'acquittement de la mise de Masse, le cas échéant ;

3) la signature de la convention d'occupation.

La date de prise d'effet de la convention est la date d'établissement de l'état des lieux..

Article 38

La remise des clefs par le responsable de cité ou, à défaut, par le représentant du service territorial, à l'attributaire d'un logement relevant du parc domanial géré par la Masse des douanes :

1) constitue le point de départ de la jouissance du logement par le bénéficiaire et des relations contractuelles entre la Masse des douanes, agissant en qualité de bailleur, et le bénéficiaire du logement, pris en sa qualité de locataire.

2) est effectuée lors de la signature de l'état des lieux.

Chapitre II – Formalités de sortie

Article 39

Lorsque la durée de validité de la convention a expiré, le locataire est tenu de restituer les lieux, sauf dans les cas particuliers visés au titre XI (autorisation de maintien dans les lieux).

Il en est de même en cas de résiliation de la convention par le bailleur ou le locataire. Dans ce dernier cas, la demande de résiliation est matérialisée par le préavis d'une durée définie conformément au droit commun, selon un modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Lorsque le locataire bénéficie d'un logement dans le parc privé, il doit prévenir le service territorial compétent de la transmission de son préavis au bailleur.

Le locataire qui ne restitue pas les lieux à l'expiration de la convention, exception faite des cas particuliers visés au titre X (autorisation de maintien dans les lieux) devient un occupant sans droit ni titre, susceptible de faire l'objet de toutes les mesures nécessaires à la bonne gestion du bien, jusqu'à la procédure d'expulsion.

Article 40

La restitution des lieux suppose que le locataire ait préalablement satisfait aux obligations suivantes :

-la libération effective du logement et de ses annexes ;

-la signature d'un état des lieux établi de façon contradictoire avec le responsable de cité ou, à défaut, le représentant du service territorial, conformément à un modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

En aucun cas l'état des lieux de sortie ne peut être établi sans la présence effective d'un représentant de la Masse des douanes.

La participation ou la représentation du locataire à l'état des lieux est obligatoire, sauf à mettre à ses torts les dommages ou dégradations qui auront été constatés. Un modèle de mandat est déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes. Une copie de l'état des lieux est remise au locataire.

-la restitution de l'ensemble des clefs au responsable de cité ou, à défaut, au représentant du service territorial.

Article 41

La restitution des lieux marque la fin des relations contractuelles entre la Masse des douanes, agissant en qualité de bailleur, et le bénéficiaire du logement, pris en sa qualité de locataire.

À compter de cette date :
-la Masse des douanes est délivrée des obligations mises à la charge du bailleur par le code civil, notamment dans ses articles 1719 et 1720 ainsi que par les textes législatifs et réglementaires de droit commun applicables en la matière.
-le locataire est délivré des obligations mises à sa charge par le code civil, notamment dans ses articles 1728 à 1732 ainsi que par les textes législatifs et réglementaires de droit commun applicables en la matière, à raison de l'occupation de l'appartement.

En revanche, il reste tenu vis-à-vis de la Masse des douanes de toute dette née de l'occupation antérieure à la restitution des clefs (redevances, charges, réparations locatives…) jusqu'au règlement libératoire des montants constatés.

Le dépôt de garantie doit être restitué par l'établissement au locataire, après que celui-ci ait accomplit les formalités de sortie, dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clefs, déduction ou compensation faite, le cas échéant, des sommes justifiées au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu pour responsable.

TITRE IX – RESPONSABLES DE CITÉ

Article 42

Le responsable de cité titulaire est un agent des douanes en activité, ou retraité, logé dans la cité ou à proximité immédiate, et à jour de ses obligations locatives. La délimitation de ses fonctions est arrêtée par délibération du Conseil d'administration.
Il est nommé par le directeur de l'établissement pour 4 ans renouvelables.
Un responsable de cité suppléant peut être nommé en cas de besoin. Celui-ci est nommé dans les mêmes conditions que le titulaire.
Le(s) responsable(s) de cité, titulaire et suppléant, bénéficie(nt) d'une décharge horaire mensuelle déterminée, dès nomination, selon le nombre de logement à leur charge. Cette décharge horaire peut être complétée, le cas échéant, d'une décharge horaire complémentaire définie selon trois critères stricts (éloignement de la cité par rapport au siège de la commission territoriale, état des bâtiments de la cité, nombre d'états des lieux effectués). Le régime et les conditions de ces décharges sont déterminés par le Conseil d'administration.

Article 43

Le responsable de cité veille à l'application du présent règlement.
Dans ce cadre, il s'assure de la diffusion de l'information auprès des locataires de la cité en affichant les instructions de l'unité territoriale de la Masse.
Il informe le service territorial de la Masse de toute situation à risque au regard de la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.
Il signale, dans le cadre de ses fonctions, toute situation à risque (troubles de voisinages, mise en danger de la vie d'autrui).

Article 44

Préalablement à l'attribution du logement et sur instruction du service territorial, il fait visiter les logements offerts à la location.
Conformément aux formalités d'entrées et de sortie décrites au titre VIII du présent règlement, le responsable de cité, relais du service territorial, établit de manière contradictoire les états des lieux d'entrée et de sortie des locataires.
Le responsable de cité peut relancer, à la demande du service territorial, le locataire n'ayant pas fourni son attestation d'assurance annuelle.

Article 45

En cas de sinistre mettant en cause l'EPA et un locataire, le responsable de cité complète le constat de sinistre avec le locataire concerné et établit un rapport succinct des faits pour le service territorial.
En cas de sinistre mettant en cause uniquement l'EPA au titre de bailleur, le responsable de cité établit un rapport sommaire des faits pour le service territorial et dépose plainte, le cas échéant au nom de l'EPA.
En cas d'urgence ou de tout dysfonctionnement porté à sa connaissance, il prend toute mesure conservatoire et de sécurité qu'il juge adaptée à la situation.

TITRE X – CONVENTIONS D'OCCUPATION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 46

Conformément à l'article 6 du décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes, les bénéficiaires des logements du parc domanial disposent d'un titre d'occupation précaire et révocable délivré par l'établissement. Ce titre est intégré dans une convention d'occupation dont il constitue un acte détachable.

La convention d'occupation a pour objet de définir les droits et obligations respectifs de l'EPA et du locataire inspirés du droit commun, ainsi que les conditions particulières d'occupation liées à la nature du bien, qui relève du domaine privé de l'État, et aux modalités spécifiques d'attribution et de gestions fixées par le décret portant statut de la Masse.

Chapitre I – Obligations réciproques de la Masse des douanes en qualité de bailleur et du locataire au titre du droit commun

Article 47

La date de prise d'effet de la convention d'occupation marque le point de départ des relations contractuelles entre la Masse des douanes agissant en qualité de bailleur et le bénéficiaire du logement, pris en sa qualité de locataire.

À compter de cette date,

-la Masse des douanes doit satisfaire aux obligations mises à la charge du bailleur par le code civil, notamment dans ses articles 1719 et 1720 ainsi que par les textes législatifs et réglementaires de droit commun applicables en la matière ;

-le bénéficiaire du logement doit satisfaire aux obligations mises à la charge du locataire par le code civil, notamment dans ses articles 1728 à 1732 ainsi que par les textes législatifs et réglementaires de droit commun applicables en la matière.

Article 48

Les obligations du bailleur incluent notamment :

- de délivrer un logement décent, conformément aux textes législatifs et réglementaires de droit commun applicables en la matière ;
- de réaliser dans les lieux concernés par la location, les travaux qui sont de son ressort ;
- d'assurer la cité en sa qualité de bailleur ;
- d'entretenir les parties communes de la cité ;
- d'effectuer les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- de prendre des mesures afin de garantir la tranquillité et la sécurité des occupants ;
- de tenir à la disposition des locataires les pièces justificatives des charges.

Dans le cas particulier d'une vente de la cité par France Domaine, l'EPA prend toutes les dispositions possibles en lien avec l'acquéreur afin que soient respectés les engagements fixés dans l'acte de cession, concernant le maintien dans les lieux des locataires.

Article 49

Le locataire s'oblige notamment aux obligations suivantes :

- de payer mensuellement la redevance et la provision sur charges ;
- de produire chaque année une attestation annuelle d'assurance contre l'ensemble des risques locatifs. Le défaut de production de toute attestation ou la production d'une attestation ne remplissant pas les caractéristiques requises (limitation des risques couverts ou durée insuffisante notamment) l'expose à la résiliation de la convention d'occupation ;
- en cas de sinistre :
  - de prendre les mesures d'urgence immédiates qui s'imposent ;
  - de prévenir dès que possible le responsable de cité, ou le gardien, ou à défaut le service territorial ;
  - de déclarer le sinistre à son propre assureur et communiquer au service territorial le numéro de dossier attribué ;
  - de laisser établir par le service territorial les recherches de fuites et les réparations nécessaires pour mettre fin à un dégât des eaux ;
  - de faire établir, ou laisser établir par le service territorial, le ou les devis de remise en état ;
  - de faciliter la réalisation d'éventuelles expertises par l'assureur de la Masse des douanes.
- d'entretenir le logement loué et de payer, le cas échéant en fin de convention, des réparations à la charge du locataire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- de demander l'autorisation écrite du bailleur avant toute modification à l'initiative du locataire, des lieux ou des équipements fournis ;
- de jouir paisiblement du logement, sans occasionner de trouble de voisinage;
- d'utiliser les parties et équipements communs dans la cité à des fins conformes à leur usage ;
- de garantir l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution des travaux incombant au bailleur, conformément à ses obligations en vigueur. Le bailleur fait application de l'article 1724 du code civil lorsque l'importance et la durée des travaux le justifient ;
- de garantir l'accès aux lieux loués pour le relevé des compteurs individuels.

Chapitre II – Conditions particulières d'occupation liées à la nature du bien loué et à son régime

Article 50

1) Le logement est attribué exclusivement à des fins d'habitation, ce qui implique de n'y exercer ou domicilier aucune activité rémunérée, sauf celles mentionnées aux articles 11 et 15.

La domiciliation d'une association déclarée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur est autorisée. La tenue de réunions dans le logement, objet de la convention d'occupation, est tolérée sous réserve de ne causer aucun trouble de voisinage, notamment en raison de leurs

fréquences ou du nombre de participants.

2) Le logement est destiné à héberger le titulaire de la convention, son (ou sa) conjoint(e), ainsi que les membres de sa famille à sa charge. La sous-location est interdite ;

3) Le locataire et les membres de sa famille mentionnés sur la demande de logement doivent :

-s'abstenir au sein de la cité (parties privatives et parties communes), de tout comportement ou de toute activité susceptibles de causer une nuisance anormale ou une atteinte de quelque nature que ce soit, ou de faire courir un risque aux habitants de la cité. Dans les cas où un règlement intérieur définie des obligations supplémentaires, les locataires sont tenus de les respecter ;

-prendre les dispositions nécessaires pour que les animaux éventuellement présents dans l'appartement, pour des raisons personnelles ou professionnelles, ne causent aucun trouble anormal de voisinage ni n'occasionnent aucune dégradation dans la cité (parties privatives et parties communes) ;

-répondre aux demandes d'information émanant de toute autorité de la Masse des douanes, et visant à mettre à jour les éléments indiqués au moment du dépôt de la demande pour le logement.

-signaler à la Masse des douanes tout changement dans sa situation administrative, familiale ou patrimoniale.

Article 51

La durée et le modèle de la convention d'occupation sont fonctions du statut du locataire et de la nature du logement :

1) logement loué vide par un agent en activité : aussi longtemps que le bénéficiaire de la convention est en position d'activité au sein de l'administration des douanes dans le ressort de la CTM ;

2) chambre meublée louée par un agent en activité : un mois à un an renouvelable une fois après avis de la « commission « attribution et suivi des attributions », dans les conditions prévues à l'article 59 ;

3) logement loué par une personne autre qu'un agent des douanes en activité : un an, reconductible tacitement sous les conditions développées au titre XIII.

Un modèle pour chaque type de convention d'occupation est déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes. Les clauses déclinées dans ces modèles ne peuvent faire l'objet de modifications ou d'amendements en fonction d'intérêts ou de circonstances spécifiques à la situation de l'intéressé.

Chapitre III – Non-respect d'une obligation ou d'une condition particulière

Article 52

Le non-respect par le locataire de l'une des obligations ou conditions particulières donne lieu à la

procédure suivante :

a) Lorsque le locataire ne respecte pas l'une des obligations ou conditions particulières énumérées ci-dessus, à titre général :

Le service territorial et le cas échéant le responsable de cité (notamment en cas de trouble de voisinage ou de refus d'accès au logement) procède à toute démarche amiable auprès du locataire, afin que celui-ci soit en mesure de fournir les éléments d'information nécessaires et de respecter son obligation.

Dans l'hypothèse où le locataire persiste à ne pas respecter l'une des obligations ou conditions particulières énumérées aux articles 49 et 50, le président de la CTM lui adresse une mise en demeure de s'y conformer dans un délai maximal d'un mois (selon un modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes).

En l'absence d'exécution dans un délai maximum de trois mois à compter de l'envoi de la mise en demeure, le président de la CTM, après avis de celle-ci, engage la procédure de résiliation unilatérale de la convention et, le cas échéant, une procédure d'expulsion, conformément à l'article 21 du décret n° 2015-462 du 23 avril 2015, portant statut de la Masse des douanes.

b) Lorsque le locataire ne respecte pas son obligation spécifique en matière d'assurance :

Le service territorial et, le cas échéant, le responsable de cité procèdent à toute démarche amiable auprès du locataire.

Dans l'hypothèse où le locataire persiste à ne pas produire son attestation, le président de la CTM lui adresse une mise en demeure de s'y conformer dans un délai maximal d'un mois (selon un modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes).

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet, un commandement par huissier est adressé au locataire, à ses frais.

En l'absence d'exécution du commandement dans le délai d'un mois, la convention est résiliée de plein droit et le président de la CTM, après avis de celle-ci, engage, le cas échéant, une procédure d'expulsion, conformément à l'article 21 du décret n° 2015-462 du 23 avril 2015, portant statut de la Masse des douanes.

c) Lorsque le locataire ne respecte pas son obligation de s'acquitter de la redevance mensuelle ou des charges :

-l'agent comptable de la Masse des douanes engage à son encontre une procédure de recouvrement qui débute par une phase amiable, éventuellement suivie d'une phase de recouvrement forcé.

-l'agent comptable peut, lorsque les circonstances l'exigent, effectuer un signalement au président de la CTM pour les créances présentant un niveau majeur de risque comptable.

Le locataire qui n'accomplit aucune démarche vis-à-vis de l'agent comptable en vue du règlement au moins partiel de sa dette, suivant les conditions fixées par l'agence comptable, s'expose à la résiliation unilatérale de sa convention, et à l'engagement d'une procédure d'expulsion à son encontre.

d) Lorsque le locataire a cessé d'habiter le logement loué, et n'a pas procédé à la résiliation de la convention ni à la restitution des lieux, ceux-ci restant occupés par une personne non mentionnée sur la demande de logement ou par des effets personnels appartenant au locataire :

Le président de la CTM lui adresse une mise en demeure, lui notifiant la résiliation unilatérale de la convention, et lui enjoignant de signer l'état des lieux de sortie et de restituer les lieux dans un délai d'un mois, selon un modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

En cas d'inexécution dans le délai précité, la Masse des douanes :

-engage une procédure d'expulsion à l'encontre du ou des occupants sans titre,

-procède, aux frais du locataire, à l'évacuation des effets personnels et aux réparations locatives nécessaires.

Chapitre IV – Demandes particulières en cours de convention

Article 53

Le locataire qui souhaite, en cours de convention, apporter une modification au contrat initial, doit faire une demande écrite et motivée au président de la CTM.

Si la demande porte sur l'attribution d'un nouveau logement, y compris au sein de la même cité, cette demande doit suivre la même procédure que celle fixée pour l'attribution d'un logement, décrite dans le présent règlement aux titres III, IV, V et VI. De la même façon, la restitution du logement initialement loué doit faire l'objet des formalités de sortie décrites au titre VIII.

Toutefois, les justificatifs produits lors de la demande initiale de logement et encore valables ne sont pas à produire de nouveau.

La convention d'occupation initialement conclue est résiliée à l'initiative du locataire. Une nouvelle convention d'occupation est signée concernant le logement attribué. Les conditions financières de l'attribution sont fixées par les instructions en vigueur relatives au calcul des redevances et des charges.

TITRE XI – DISPOSITIONS RELATIVES À LA FIN DE VALIDITÉ DE LA CONVENTION D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT DOMANIAL LOUÉ A UN AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ ET À LA CONDUITE À TENIR ENVERS SES AYANT-DROITS

Article 54

Le président de la CTM peut autoriser le locataire, dont la convention d'occupation a expiré en raison d'une modification de sa situation administrative, à continuer à occuper le logement, pour une durée déterminée en fonction des circonstances. Cette durée ne peut excéder six mois, et n'est pas renouvelable.

En outre, les conditions suivantes doivent être remplies cumulativement :

- les demandes actuelles ou prévisibles d'agents des douanes en activité dans le ressort de la CTM peuvent être satisfaites ;
- le demandeur a respecté l'ensemble de ses obligations locatives (paiement des redevances et des charges, production de l'attestation d'assurance et absence de troubles de voisinage) ;
- le demandeur présente des éléments à l'appui de sa demande permettant de justifier le caractère temporaire de son occupation du logement.

Le président de la CTM après avoir instruit la demande, la soumet pour avis aux membres de la commission « attribution et suivi des attributions ».

La décision du président de la CTM est établie conformément aux modèles d'autorisation et de refus déterminés par instruction du service central, qui sont les seuls opposables à la Masse des douanes.

Les membres de la commission sont informés de la décision prise.

S'il a cessé son activité, le locataire peut, pendant le délai d'occupation provisoire, solliciter l'attribution du logement à titre de bénéficiaire retraité, dans les conditions prévues au titre IV.

Article 55

a) Lorsqu'un agent des douanes titulaire d'une convention d'occupation vient à décéder, le président de la CTM peut autoriser les membres de sa famille qui étaient repris sur la demande de logement, ou dont la présence a été dûment signalée au président de la CTM par la suite, après consultation de la commission « attribution et suivi des attributions », à continuer à occuper le logement, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

1) les demandes actuelles ou prévisibles d'agents des douanes en activité dans le ressort de la circonscription territoriale de la Masse peuvent être satisfaites ;

2) le locataire décédé a respecté l'ensemble de ses obligations locatives ;

3) la Masse des douanes dispose de garanties de paiement des redevances et des charges et, le cas échéant, de production de l'attestation d'assurance ;

4) la durée d'occupation est accordée en fonction des circonstances. Elle ne peut excéder six mois et n’est pas renouvelable.

Pendant le délai d’occupation provisoire, le conjoint survivant, et lui seul, peut solliciter l’attribution du logement à titre de bénéficiaire non agent des douanes en activité, dans les conditions prévues au titre IV.

b) Lorsqu’un agent des douanes titulaire d’une convention d’occupation cesse d’habiter son logement, dans le cadre de l’engagement d’une procédure de séparation de corps ou de divorce, son conjoint et ses enfants peuvent être autorisés à continuer à occuper le logement, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

1) les demandes actuelles ou prévisibles d’agents des douanes en activité dans le ressort de la circonscription territoriale de la Masse peuvent être satisfaites .

2) le locataire titulaire de la convention apporte la preuve de l’engagement d’une procédure judiciaire de séparation de corps ou de divorce ;

3) le locataire titulaire de la convention a respecté l'ensemble de ses obligations locatives ;

4) la Masse des douanes dispose de garanties de paiement des redevances et des charges et, le cas échéant, de production de l'attestation d’assurance ;

5) la durée d'occupation est accordée en fonction des circonstances. Elle ne peut excéder six mois et n’est pas renouvelable.

c) Dans ces deux cas, la décision du président de la CTM, prise après consultation de la commission « attribution et suivi des attributions » est établie conformément au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Les membres de la commission sont informés de la décision prise.

le président de la CTM, en liaison avec le correspondant social, doit saisir les services sociaux dans les meilleurs délais pour leur signaler la situation de l’occupant du logement.

Article 56

Dans l’hypothèse où le demandeur ne satisfait pas à l’ensemble des conditions énumérées à l’article 55, le président de la CTM peut, après avis de la commission « attribution et suivi des attributions » accorder un délai pour la restitution des lieux. Ce délai fixé en fonction des circonstances ne peut excéder trois mois et ne dispense pas du respect de l’ensemble des obligations locatives.

La décision du président de la CTM est établie conformément au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Les membres de la commission sont informés de la décision prise.

Le président de la CTM, en liaison avec le correspondant social, doit saisir les services sociaux dans

les meilleurs délais pour leur signaler la situation de l’occupant du logement.

TITRE XII – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À UNE CHAMBRE MEUBLÉE

Article 57

La convention d'occupation relative à une chambre meublée est conforme au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Article 58

En raison du caractère provisoire de l’occupation, la Masse des douanes perçoit un forfait mensuel couvrant :

- la redevance d’occupation et les charges ;
- la taxe d’habitation.

Article 59

La convention relative à une chambre meublée a une durée :

- minimale de :un mois
- maximale de :un an.

La durée de la convention est fixée par décision du président de la CTM, en fonction des besoins spécifiques de l’agent, après avis de la commission « attribution et suivi des attributions ».

À l’issue de la période maximale d’un an, le demandeur, qui souhaite continuer à pouvoir bénéficier d’une chambre meublée à la résidence administrative concernée, doit présenter une demande accompagnée des justificatifs professionnels et personnels permettant l’examen de sa situation par la commission « attribution et suivi des attributions ».

Le renouvellement est décidé par le président de la CTM au cas par cas, après consultation de la commission. Il est d’un an maximum, conformément à l’article 51.

Article 59 bis

L’EPA Masse peut, après avoir prévenu les locataires occupant un appartement composé de chambres meublées, accéder aux pièces communes de l’appartement pour vérification de l’état et de l’entretien des lieux et du mobilier.

Article 60

Le président de la CTM présente une fois par an à la commission « attribution et suivi des attributions » un état d'occupation et un bilan de gestion des chambres meublées du ressort de la circonscription territoriale, et la consulte sur la nécessité de maintenir ou de réduire l'offre existante en matière de chambres meublées, eu égard aux coûts en termes de ressources humaines et financières.

Le président de la CTM adresse au service central ses éventuelles propositions de création ou de suppression de chambres meublées.

TITRE XIII – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À UN LOGEMENT DOMANIAL LOUÉ À UN LOCATAIRE AUTRE QU'UN AGENT DES DOUANES EN ACTIVITÉ

Article 61

La convention d'occupation signée par une personne autre qu'un agent des douanes en activité est conforme au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes. Elle est conclue pour une durée d'un an reconductible tacitement aux conditions suivantes :

- le demandeur a respecté l'ensemble de ses obligations locatives (paiement des redevances et des charges, production de l'attestation d'assurance et absence de troubles de voisinage) ;
- les demandes actuelles ou prévisibles d'agents des douanes en activité dans le ressort de la CTM peuvent être satisfaites ;
- les demandes actuelles d'agents des douanes affectés à une résidence administrative en dehors du ressort de la CTM peuvent être satisfaites.

Dans l'hypothèse où l'ensemble de ces conditions est rempli, la convention est reconduite tacitement pour un an.

TITRE XIV – REDEVANCES ET CHARGES

Chapitre I – Redevances

Article 62

L'acquittement du loyer et des charges est un engagement contractuel contenu dans la convention d'occupation (avec l'EPA) ou le bail (avec le bailleur).

Son non-respect implique le recouvrement forcé, et éventuellement, une procédure d'expulsion.

Article 63

Le conseil d'administration détermine les règles permettant d'établir le calcul de la redevance. Celui-ci s'établit selon la mise en œuvre d'une grille de loyers, harmonisée dans les cités et basée sur un prix du m² réel.

Ainsi, le montant des redevances d'occupation résulte du calcul : « taux x surface ».

En fonction des circonstances patrimoniales locales ou des spécificités constatées, plusieurs taux peuvent être adoptés, dans le cadre du principe général édicté précédemment.

-taux ou prix au m² pour une cité (par tranches de surface des logements : taux au m² des petits logements > taux au m² des logements plus grands)

-par type de locataires (douaniers en activité ou autres que douaniers en activité).

Les règles applicables par le conseil d'administration assurent l'équité entre toutes les cités et tous les locataires.

Article 64

La redevance d'occupation et l'acompte provisionnel mensuel sur charges sont dus conformément au droit commun, à terme échu, sauf exceptions liées au statut du locataire. La redevance et l'acompte sont perçus par la Masse des douanes par tout moyen de paiement dont le prélèvement automatique sur compte bancaire ou postal.

En outre, les régularisations de charges, les réparations locatives, les régularisations diverses et, exceptionnellement, la première mise de Masse, peuvent aussi être payées par prélèvement automatique sur compte bancaire ou postal.

Article 65

Dans le parc domanial, les redevances évoluent chaque année en application d'une décision annuelle votée en Conseil d'administration de l'EPA.

Le taux de l'augmentation est calculé de façon à garantir la stabilité des recettes inscrites aux documents budgétaires adoptés par le Conseil d'administration.

Article 66

Le montant de la redevance est révisé à la hausse après la réalisation de travaux dans la cité ou le logement, en fonction des barèmes et des modalités établis par le conseil d'administration.

Chapitre II – Charges et régularisations

Article 67

Dans le cadre de la gestion de logements domaniaux, l'EPA Masse paye des charges se rapportant au fonctionnement et à l'entretien des cités au cours d'une année civile (du 1er janvier au 31 décembre).

Certaines de ces charges d’entretien et de fournitures (combustible, entretien des ascenseurs, entretien des espaces verts, frais de personnel, …) doivent être obligatoirement récupérées en tout ou partie auprès des locataires. La liste de ces charges est définie par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

En cours d’exercice, les locataires versent à l'EPA, entre autres redevances mensuelles, des provisions pour charges, afin de constituer une avance pour le paiement de ces charges. Le montant et la mise à jour des provisions pour charges s’effectuent une fois par an sur décision du président de la CTM, après avoir obligatoirement consulté celle-ci.

La compensation du total des charges et des provisions pour charges donne lieu à un calcul annuel de régularisation de charges, qui peut aboutir à des remboursements ou à des paiements supplémentaires selon les montants constatés.

Par ailleurs, le décret 87-712 du 26 août 1987 fixe la liste des charges incombant aux locataires au titre de réparations locatives, et qui, de fait, n’entrent pas dans le calcul de la régularisation des charges.

Article 68

La régularisation des charges locatives est effectuée en prenant en compte le montant total issu des factures par type de charge (fuel, eau, espaces verts, électricité, taxe ordures ménagères, …), ainsi que des relevés des compteurs d’eau chaude et d’eau froide.

Pour chaque locataire, la majeure partie des charges (hors les cas de compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide) est calculée sur la base de la surface du logement et au prorata temporis d’occupation dudit logement.

Les charges afférentes aux logements vacants (hormis l'eau) sont intégralement à la charge de l'EPA Masse. Elles sont aussi calculées sur la base de la surface du logement et au prorata temporis d’inoccupation dudit logement.

TITRE XV – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA LOCATION D’UN GARAGE, D’UNE PLACE DE STATIONNEMENT OU D’UNE CAVE NON RATTACHÉS À UN LOGEMENT

Article 69

Si un immeuble domanial comporte des garages non rattachés à un logement, ces garages peuvent être loués indépendamment d’un logement.

Si un immeuble domanial comporte des caves non rattachées à un logement, ces caves peuvent être louées indépendamment d’un logement.

Le président de la CTM peut, après consultation de la commission « attribution et suivi des

attributions », décider de mettre en location des places de stationnement numérotées et non rattachées à un logement. Dans ce cas, les règles décrites dans ce titre pour les garages s'appliquent également aux places de stationnement et aux caves.

Tout garage destiné à être loué indépendamment d'un logement vide doit faire l'objet d'une publicité indiquant son emplacement, sa surface approximative, sa date de disponibilité et la redevance correspondante.

Il appartient au président de la CTM, après consultation de la commission « attribution et suivi des attributions », de décider si cette publicité est destinée uniquement aux locataires de la cité concernée (qu'ils soient agents des douanes ou non) ou est élargie à des non-résidents dans la cité.

Article 70

La commission procède au classement des demandes conformément à l'ordre de priorité suivant :

1) demandes émanant d'agents des douanes en activité dans la CTM titulaires d'une convention d'occupation relative à un logement dans la cité où est situé le garage, objet de la demande et ne disposant pas déjà dans le cadre de la convention d'occupation d'un garage ;

2) demandes émanant d'agents des douanes en activité dans la CTM titulaires d'une convention d'occupation relative à un logement dans la cité où est situé le garage, objet de la demande et disposant déjà dans le cadre de la convention d'occupation d'un premier garage ;

3) demandes émanant de personnes autres que des agents des douanes en activité dans la CTM titulaires d'une convention d'occupation relative à un logement dans la cité où est situé le garage, objet de la demande et ne disposant pas déjà dans le cadre de la convention d'occupation d'un garage ;

4) demandes émanant de personnes autres que des agents des douanes en activité dans la CTM titulaires d'une convention d'occupation relative à un logement dans la cité où est situé le garage, objet de la demande et disposant déjà dans le cadre de la convention d'occupation d'un premier garage ;

5) demandes émanant de non-résidents dans la cité.

Article 71

Le président de la CTM prononce l'attribution du garage.

L'attribution du garage est notifiée au demandeur par le président de la CTM à l'adresse que ce dernier a indiquée sur sa demande

Cette notification peut être faite par courrier ou par messagerie électronique avec demande d'accusé de réception ou de lecture, conformément au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Le demandeur dispose d'un délai de huit jours pour signifier son acceptation ou son refus, par courrier ou par messagerie électronique avec demande d'accusé de réception ou de lecture.
L'absence de réponse de la part du demandeur dans le délai imparti équivaut à un refus.

Le demandeur est informé du rejet de sa demande, suivant la même procédure.

Article 72

L'attribution d'un garage relevant du parc domanial implique l'obligation de signer, suivant que l'attributaire est déjà titulaire d'une convention d'occupation relative à un logement ou non, soit un avenant à la convention d'occupation soit un contrat de location relatif au garage dont les caractéristiques ont été mentionnées sur le support de publicité des vacances.

Article 73

Lorsqu'un locataire d'un logement dans la résidence est attributaire d'un garage non rattaché à son logement, un avenant à la convention d'occupation sera signé entre le président de la CTM et ce locataire.

Par cet avenant, le locataire s'engage à :

1) utiliser strictement le garage dans les conditions suivantes :

- à titre exclusivement personnel (il ne pourra ni céder son droit, ni sous-louer, ni même prêter à quelque titre que ce soit le garage) ;
- à l'usage exclusif de remise pour le véhicule dont il est le propriétaire ou le locataire ;
- ne procéder à aucune transformation des lieux :

2) informer l'assureur de son appartement, de la présente location ;

3)à permettre à la Masse des douanes de procéder à l'entretien et aux réparations incombant au bailleur ;

4) utiliser les parties et équipements communs conformément à leur usage.

La location d'un garage donne lieu au versement d'une redevance spécifique.

La durée de validité de l'avenant et ses conditions de résiliation tiennent compte des particularités de la location. L'avenant prend fin automatiquement :

- lorsque le locataire ne peut plus prétendre au maintien dans les lieux pour le logement, objet de la convention d'occupation ;
- à tout moment, à la demande du service territorial ou du locataire, moyennant un préavis de quinze jours.

L'avenant est conforme au modèle déterminé par instruction du service central, qui est le seul opposable à la Masse des douanes.

Article 74

Lorsqu'un garage est attribué à une personne non-résidente dans la cité, un contrat de location spécifique est signé entre le président de la CTM et le locataire.

Ce contrat reprend les clauses suivantes :

1) l'autorisation est donnée à titre précaire pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction. L'autorisation est révocable, moyennant un préavis de quinze jours à l'initiative de la Masse des douanes ou du locataire ;

2) l'utilisation donne lieu au versement d'un forfait mensuel couvrant la redevance d'occupation et la participation aux charges communes ;

3) le locataire doit présenter une attestation établie par un assureur garantissant que sa responsabilité locative est garantie ;

4) l'utilisation du garage est strictement réservée au véhicule appartenant au locataire

«…immatriculé… carte grise n° … », à l'exclusion de tout autre véhicule ;

5) l'utilisation du garage est strictement limitée au stationnement du véhicule, à l'exclusion de l'entreposage de tout matériel de toute nature pouvant présenter un risque au regard de la sécurité des bâtiments ;

6) le locataire veille à ce que l'utilisation du garage ne cause aucun trouble anormal de voisinage aux locataires de la cité.

TITRE XVI – RÈGLES SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA COLOCATION

Article 75

Les textes de droit commun (article 8-1 de la loi n°89-462 modifiée) disposent que :

-" *la colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur".*

-" le contrat de bail d'une colocation respecte un contrat type défini par décret".

Article 76

En fonction des évolutions et des besoins constatés, les modalités pertinentes de colocation sont

déterminées sur la base des orientations suivantes :

- limiter le bénéfice de la colocation aux agents des douanes affectés dans le ressort de la CTM ou de CTM limitrophes.
- accepter la colocation en second recours lorsqu'il n'y a pas de chambres meublées disponibles.
- limiter le nombre de colocataires à 3.
- limiter la durée de la colocation à un an.
- instaurer une solidarité financière entre l'ensemble des colocataires.

TITRE XVII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 77

Toutes les décisions prises par le président de la CTM dans le cadre de ce règlement peuvent faire l'objet des recours prévus par les textes et la jurisprudence administrative.

Le présent règlement abroge :

- le règlement d'attribution des logements dans les cités douanières ;

- le règlement général des cités douanières.

L'entrée en vigueur du présent règlement est déterminée par une instruction du service central.

Les modalités de diffusion du présent règlement sont arrêtées par une instruction administrative.

TITRE XVIII -RÉPERTOIRE

I- TEXTES DE RÉFÉRENCE

Thématique	**Intitulé du texte**	**Articles**
Statut de l'EPA	Décret 2015-462 du 23 avril 2015	
Obligations du bailleur	Code civil	1719 et 1720
Logement décent	Loi 89-462	6
	Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié	
Obligations du locataire	Code civil	1728 à 1732
	Loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée	7
	Loi 83-634 du 13 juillet 2003 portant droits et	

	obligations des fonctionnaires Décret n°2007-758 du 2 mai 2007 relatif au cumul d'activités des fonctionnaires et agents non titulaires	
Réparations locatives	Décret 87-712 du 26 août 1987	
État des lieux	Code civil	1731 et 1732
	Loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée	Article 3-2
Dépôt de garantie	Loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée	22
Charges	Loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée	23
	Décret 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables	

II- INSTRUCTIONS DU SERVICE CENTRAL

Thématique	**Intitulé de l'instruction**	**Référence et date**
Responsable de cité	Réorganisation de la fonction de responsable de cité	N°13001078 du 20/12/13
Obligations du bailleur et du locataire dans les cités domaniales	Obligations du bailleur et du locataire dans les cités domaniales et mesures pratiques à prendre	N°14000211 du 19/02/14
Parties communes	Situation juridique du locataire au regard des parties communes et mesures pratiques à prendre	N°14000384 du 26/03/14
Prise en charge de travaux réalisés par le locataire douanier à son entrée dans les lieux	Conditions de la prise en charge des menus travaux réalisés par le locataire douanier à son entrée dans les lieux	N°1200395 du 27/04/12
Procédures budgétaires et comptables	Nouvelles procédures budgétaires et comptables relatives au déploiement de Y2	NA SC/AC du 03/01/2018
Système d'information	Déploiement du nouveau système d'information	N°17000903 du 08/12/2017