

CONTRAT DE LOCATION

CONDITIONS GENERALES

Les parties désignées à l'article premier des conditions particulières jointes conviennent des conditions générales de location suivantes :

Dispositions préliminaires

Le présent modèle de contrat de location est conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 1. OBJET DE LA LOCATION

Le bailleur loue au locataire, qui l'accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières, la présente location étant faite à titre de résidence principale pour un usage exclusif d'habitation. En conséquence, le locataire ne pourra y exercer, même dans une partie des locaux loués, aucune activité commerciale, artisanale ou industrielle, même libérale, ni en faire sa résidence secondaire.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens de l'article R. 351-8 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire a été informé par le bailleur que les lieux loués sont régis par la convention en date duconclue entre l'Etat et le bailleur. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur. Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

Le locataire aura la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du contrat, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

Le locataire déclare avoir visité les lieux, dont l'état sera consigné sur le procès-verbal qui sera établi contradictoirement conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et annexé au présent contrat de location.

Il résulte de ce document:

- que le logement loué répond aux divers critères de "décence" posés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002;
- qu'il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le locataire;

- que le bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence du locataire, qui le reconnaît.

Cet état des lieux comprend les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le locataire pourra demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

ARTICLE 2. DUREE DE LA LOCATION

2.1. Durée

Le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans à compter de la date de prise d'effet figurant aux conditions particulières.

2.2. Reconduction tacite

Pendant la durée de la convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de location est reconduit tacitement, pour des périodes de trois ans, si le locataire s'est conformé aux obligations de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse par le locataire dans les conditions de l'article 2.3 ci-dessous.

2.3. Congé du locataire

Le locataire peut donner congé au bailleur à tout moment sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Ce délai est ramené à un mois lorsqu'il justifie au moment de l'envoi de son congé qu'il bénéficie de l'attribution d'un autre logement conventionné APL appartenant à un autre bailleur.

Ce délai est ramené à un mois lorsque le locataire bénéficie de l'attribution d'un logement conventionné APL appartenant au bailleur signataire du présent bail.

De même, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou lorsque l'état de santé du locataire (constaté par un certificat médical) justifie un changement de domicile ou lorsque le locataire est bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé, le délai de préavis est ramené à un mois.

Le délai est également réduit à un mois lorsque le logement est situé dans une zone « tendue » au sens de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 et définie par décret.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés ci-dessus le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé donné par le locataire doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Si le locataire se maintient dans les lieux au-delà de la date d'expiration du préavis, nonobstant toute action judiciaire du bailleur, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant au minimum

égal à celui des charges et du loyer actualisé, et de toute majoration de loyer définie et rendue obligatoire par la loi et la réglementation en vigueur.

Le contrat sera résilié de plein droit en cas de décès du Locataire ou d'abandon du domicile par ce dernier, à défaut de transfert du présent contrat au profit des personnes visées à l'article 3 ci-dessous.

2.4. Incessibilité et intransmissibilité

L'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir sa résidence principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an, le présent contrat est incessible et intransmissible, sauf dans les conditions prévues aux articles 14 et au III de l'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

2.5. Sous-location

Le locataire ne pourra sous-louer les lieux loués, même partiellement, sauf aux personnes limitativement énumérées au II de l'article L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation et dans le respect des conditions dudit article, sous réserve d'informer préalablement le bailleur de son intention d'user de cette faculté et après accord-expres de celui-ci sur la recevabilité de la demande.

En cas de sous-location interdite, le bailleur est en droit de demander la résiliation judiciaire du bail

ARTICLE 3. TRANSFERT DU BAIL EN CAS D'ABANDON DE DOMICILE OU DE DECES

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue:

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré:

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Le bénéficiaire du transfert devra remplir les conditions d'attribution (conditions de ressources et de régularité et de permanence du séjour sur le territoire) et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Les conditions de ressources et d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

ARTICLE 4. CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

4.1. Loyers

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières.

Le loyer de la présente location sera révisé à la hausse chaque année au 1^{er} janvier.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Le loyer est payable mensuellement, à terme échu, le premier jour ou le 5 de chaque mois suivant, au domicile élu du bailleur.

Le bailleur transmettra gratuitement une quittance au locataire sur sa demande, ou sera, en cas de règlement partiel, tenu de lui délivrer un reçu.

Si le locataire l'accepte, le bailleur pourra procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

Lorsque le locataire bénéficie d'une aide au logement, le montant de cette aide apparaît en déduction du paiement des loyers, sur l'avis d'échéance, à condition que l'organisme payeur, notamment la Caisse d'allocations familiales, la verse directement au bailleur.

4.2. Supplément de loyer de solidarité

Un complément de loyer dit « supplément de loyer de solidarité » pourra être dû par le locataire, conformément aux dispositions légales et conventionnelles en vigueur. À cet effet, le locataire devra justifier de ses ressources ainsi que de celles des occupants du logement et de sa situation de famille dès qu'il en sera requis par le bailleur.

4.3. Dépôt de garantie

1) Versement du dépôt de garantie

Au moment de la signature du bail, le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît, une somme correspondant à un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Ce dépôt de garantie ne sera pas révisable, ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

2) Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur en mains propres, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au bailleur ou à son mandataire. Lorsque l'état des lieux de sortie sera conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai de restitution du dépôt de garantie sera ramené à un mois maximum à compter de la remise des clefs par le locataire.

Dans tous les cas, le bailleur pourra déduire le cas échéant les sommes qui lui restent dues et celles dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Pour permettre la restitution du dépôt de garantie, le locataire devra indiquer l'adresse de son nouveau domicile au bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombera au nouveau bailleur. Il appartiendra au bailleur, lorsqu'il cédera les locaux loués, de prendre à ce sujet avec le nouveau propriétaire les conventions qui lui paraîtront opportunes. Ces conventions ne seront pas opposables au locataire.

Si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans les délais ci-dessus indiqués, les sommes dues au locataire seront majorées d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans le délai prescrit résultera de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Le locataire s'interdit formellement d'imputer à ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il restera redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis.

4.4. Dépenses récupérables

1) Nature des charges récupérables

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges récupérables fixées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 dont le texte figure en annexe du présent bail.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie:

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

2) Provision sur charges

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle.

La provision périodique est fixée au montant indiqué aux conditions particulières. Le montant de la provision pourra être modifié au cours de la location. Toute modification notifiée au locataire devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle.

3) Régularisation

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires dans des conditions normales.

Il est rappelé que:

- depuis le 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale;
- si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire sera effectué par douzième, s'il en fait la demande;
- le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réseaux, correspondra à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

4.5. Indemnité d'occupation

Au cas où, après expiration d'un congé, cessation ou résiliation judiciaire, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le Locataire ou ses ayants droit est redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer mensuel. Cette indemnité est exigible dès le jour suivant la fin de la location et jusqu'au jour de la restitution effective des locaux; les charges demeurent dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

ARTICLE 5. CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires, chacun des locataires sera personnellement et solidairement tenu au respect de la totalité des obligations incombant au locataire en vertu du présent contrat. En

conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités et, plus généralement, de toutes les sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat.

Le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation relative au paiement des loyers, charges locatives, indemnités, et plus généralement de toutes sommes à la charge du locataire. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant six (6) mois après la date d'effet de son congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire de PACS ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, accompagnée de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le Juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale. Cette ordonnance ou condamnation doit être rendue depuis moins de six mois. La notification au bailleur met fin à la solidarité du locataire victime des violences et de sa caution, et ce, dès le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au bailleur pour les dettes nées à compter de cette date.

ARTICLE 6. CLAUSE RESOLUTOIRE

La présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après un commandement d'exécuter resté infructueux.

Le contrat sera également résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux louer, résultant de troubles de voisinages constatés par une décision de justice passée en force jugée

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme du loyer (en principal et charges) à son échéance, du versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer signifié à personne, à domicile élu ou en mairie, et resté infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice.

La résiliation du présent contrat ne donnera lieu, en faveur du locataire, à aucune répétition, indemnisation ni recours contre le bailleur pour raison de dépense, embellissement ou tout autre clause quelconque. A compter de la résiliation du contrat, l'occupant versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au dernier loyer mensuel en vigueur à la date de résiliation, augmenté des charges.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la présente clause résolutoire, l'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance de référé du président du tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble ainsi que l'enlèvement et la séquestration du mobilier aux frais du locataire.

ARTICLE 7. OBLIGATIONS DES PARTIES

7.2. Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé:

- de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et dotés des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ainsi qu'un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause
- expresse mentionnée à l'article 6 a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989;

- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le bailleur ne garantit pas le locataire contre:

- les troubles de fait dont serait victime le locataire de la part de tiers (article 1725 du code civil);
- les accidents survenus aux usagers des terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants;
- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs;
- les accidents résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour des restrictions ou interruptions dans les services du chauffage, de l'eau, du gaz, de l'électricité, des ascenseurs ainsi qu'en cas d'infiltration d'eau dans les caves et parking en sous-sol, dans la mesure où ces restrictions ou interruptions répondent aux conditions posées par l'article 1724 du code civil.

Le bailleur déclare, le cas échéant, avoir informé le locataire que le logement est situé dans une zone réglementaire (A, B, C ou D) définie par un plan d'exposition au bruit.

7.3. Obligations du locataire

Le locataire est tenu:

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus;
- d'user paisiblement et raisonnablement des locaux loués ainsi que suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;

Cependant, le bailleur se réserve expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous autres équipements collectifs et d'imputer le coût de cet entretien au Locataire conformément aux dispositions réglementaires en vigueur; le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements;

- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris;
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut

décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

- de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée visé à l'article R 129-12 du code de la construction et de l'habitation, que le bailleur aura installé dans le logement loué;
- d'assurer son logement et tous les locaux loués contre les risques locatifs qu'il encourt en tant que locataire et notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les explosions, les risques électriques, le recours des voisins;
- de maintenir ces assurances pendant tout le cours de la location, en payer régulièrement les primes et surprimes et justifier du tout à la demande du bailleur, notamment à chaque échéance du bail, par la remise d'une attestation de l'assureur ou de son représentant au bailleur et des copies complètes des polices et avenants certifiés conformes par les compagnies; à défaut pour le locataire d'exécuter cette obligation, le bailleur pourra résilier de plein droit le contrat dans les formes et délais prévus au neuvième alinéa de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989;

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur pourra souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure devra informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire telle que visé à l'article 12 du présent contrat.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative des risques dont le locataire doit répondre. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance sera transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeurera récupérable auprès du locataire.

- de ne posséder d'animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de réclamations de la part des voisins; les animaux ne peuvent circuler à l'extérieur du logement que tenus en laisse; toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire; la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime est interdite; dans les parties communes, les chiens de deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure.

Le locataire certifie l'exactitude de son état civil indiqué aux conditions particulières et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale, à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

Le Bailleur ne garantit pas le Locataire contre :

- les troubles de fait ou actes délictueux dont serait victime le Locataire de la part de tiers (article 1725 du Code Civil),
- tout acte, faute ou négligence commis par les préposés du Bailleur lorsque ceux ci n'auront pas agi dans l'exercice de leurs fonctions,
- les accidents survenant aux usagers de terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles auraient confié leurs enfants,
- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs,
- les accidents ou les désordres de toute nature résultant de l'obturation par le Locataire des dispositifs d'aération du logement ; dans ce dernier cas, la remise en état des lieux loués serait à la charge exclusive du Locataire,

- les accidents résultant de l'utilisation en temps continu d'appareils de production d'eau chaude prévus par le constructeur pour un fonctionnement intermittent.

Le Locataire renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur:

- pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Locataire au gardien,
- pour toute mission confiée au gardien par le Locataire (telle que réception de colis ou de plis recommandés) qui donne au dit préposé la qualité de mandataire exclusif et spécial du Locataire et déchargera la responsabilité du Bailleur,
- en cas de modification du gardiennage ou du nettoyage de l'immeuble,
- pour survenance de cas fortuit ou de force majeure, notamment en cas d'infiltration d'eau dans les caves et les parkings, de même qu'en temps de crue, en cas d'interruption dans le service des eaux, du chauffage, du gaz, de l'électricité et des ascenseurs.

Si l'immeuble est doté d'un chauffage collectif:

- Le service du chauffage est assuré du 15 octobre au 15 avril aux conditions fixées par le contrat passé avec l'entreprise chargée de l'exploitation. Si les circonstances atmosphériques l'exigent, ces dates pourront être modifiées à la demande des locataires (ou de leurs représentants) dont les logements sont desservis par une même installation.
- Le locataire s'engage à ne pas manipuler les vannes ou dispositifs de réglage placés dans les lieux loués lorsque ces appareils règlent également le chauffage dans d'autres logements.

ARTICLE 8. LIBERATION DES LIEUX LOUES

Dès lors qu'il aura été donné congé, et pendant la durée du préavis stipulée à l'article 2.3 ci-dessus, le locataire devra laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable, déterminées par accord entre les parties, et, à défaut, de 17 à 19 heures.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, le locataire sortant restituera au bailleur ou à son représentant le jeu complet des clés et moyens d'ouvertures magnétiques, électroniques ou autres des locaux loués.

Par ailleurs, le même jour, et dans la mesure où les locaux seront entièrement vides, un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et emplacements de parkings vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge. Il aura également à sa charge les réparations locatives définies par le décret en Conseil d'Etat pris en vertu de l'article 7 d, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Lorsque l'état des lieux met en évidence une méconnaissance par le Locataire de ses obligations telles que stipulées à l'article 7 ci-dessus, il sera proposé au Locataire le paiement d'une indemnité représentative du coût de remise en état à l'occasion de l'arrêté des comptes et avant restitution du dépôt de garantie. Si un accord collectif portant sur la prise en compte de la vétusté dans le traitement des états des lieux de sortie engage le Bailleur au niveau national ou local, la facturation a lieu dans le cadre de cet accord dont le texte est porté à la connaissance du Locataire après qu'il a signifié son congé. Le recouvrement des sommes, éventuellement dues à ce titre, sera poursuivi au besoin par voies de droit.

Dans l'hypothèse où le logement ne pourrait être remis en location du fait de dégradations imputables au Locataire, et constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie, il est expressément convenu que le Locataire verse une indemnité d'immobilisation au Bailleur. Celle-ci est calculée sur la base du loyer et des charges mensuelles en vigueur lors du dernier mois d'occupation, au prorata du nombre de jours d'immobilisation du logement, sans pouvoir dépasser 20 jours calendaires.

ARTICLE 9. MOBILITE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

En application des articles L. 482-1 à L. 482-3 du Code de la construction et de l'habitation—qui s'imposent aux parties nonobstant les conditions générales du présent contrat, le locataire est informé des dispositions qui suivent relatives à la sous-occupation, au logement adapté au handicap, au dépassement des plafonds de ressources et à la non-réponse à l'enquête SLS.

- **Sous-occupation du logement (art. L. 482-1 CCH) :**

En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur propose au locataire, quelles que soient ses ressources, un nouveau logement correspondant à ses besoins, dont le loyer est inférieur à celui du logement objet du présent contrat, et prend en charge une aide à la mobilité dans les conditions définies par décret.

Si le logement est situé dans un territoire défini au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, en cas de refus par le locataire de trois offres de relogement respectant les conditions prévues, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours. Le délai de préavis est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap ou perte d'autonomie, ainsi qu'aux locataires de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Ces dispositions demeurent non applicables aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1^{er} janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- **Logement adapté au handicap (art L 482-2 CCH) :**

Lorsque le locataire occupe un logement adapté au handicap et que le ou les occupants présentant ce handicap n'occupent plus ce logement, le bailleur propose au locataire, quelles que soient ses ressources, un nouveau logement, dont le loyer est inférieur à celui du logement objet du présent contrat et prend en charge une aide à la mobilité dans les conditions définies par décret.

En cas de refus par le locataire de trois offres de relogement respectant les conditions prévues, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours. Le délai de préavis est de six mois. Ce délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans.

- **Ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) (art. L. 482-3 CCH) :**

Si le logement locatif social est situé dans une zone A bis, A ou B1 (zonage résultant de l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation) , lorsque les ressources du locataire et des autres personnes vivant au foyer, au vu des ressources issues de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation (enquête SLS), sont deux années consécutives supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS), le bail est prorogé pour une durée de dix-huit mois à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds.

Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds, le bailleur en informe le locataire sans délai.

Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, la date à laquelle les lieux loués doivent être restitués libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Si, au cours de cette période de prorogation, le locataire justifie de ressources devenues inférieures aux plafonds de ressources PLS, il est conclu un nouveau bail pour une durée de trois ans renouvelable.

Ces dispositions ne sont pas applicables:

- aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources PLS, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire,
- aux locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap,
- aux locataires de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville
- aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1^{er} janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

▪ **Non-réponse à l'enquête SLS deux années consécutives (art. L. 482-3-1 CCH) :**

Si le logement est situé dans une zone A bis, A ou B1 (zonage résultant de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation), le locataire qui, au cours de deux années consécutives, ne répond pas à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 du CCH (enquête relative au Supplément de Loyer de Solidarité – SLS) sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de dix-huit mois. Cette prorogation intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit ces deux années.

Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lui signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Si, au cours de la période de prorogation, le locataire communique au bailleur les documents et renseignements demandés dans le cadre de l'enquête (avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer) et justifient que leurs ressources sont inférieures aux plafonds de ressources requis pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires qui, au cours de l'année suivant la constatation par le bailleur de l'absence de réponse pour la deuxième année consécutive à l'enquête, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap, ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux locataires de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces dispositions demeurent non applicables aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1^{er} janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

ARTICLE 10. TOLERANCES

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent bail ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

ARTICLE 11. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location et comprend:

- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation;
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique si le logement a été construit avant 1949;

- un état de l'installation intérieure de gaz si le logement comprend une installation de gaz de plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité si le logement comprend une installation électrique de plus de 15 ans.
- Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'Etat des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués).

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

Le bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

ARTICLE 12. ANTENNES ET RESEAU A TRES HAUT DEBIT

Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n° 67-1171 du 22 décembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation, à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut débit en fibres optiques devra également en informer le propriétaire par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception, en respectant les formalités prévues par l'article 1^{er} du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- Le locataire dans les lieux loués ;
- Le bailleur à son siège social.

Pour tout litige né de l'application du présent contrat, la seule juridiction compétente sera le Tribunal d'instance du lieu de situation des locaux loués.

ARTICLE 14. DONNEES PERSONNELLES

Les informations concernant le locataire font l'objet d'un traitement informatique par la Société Anonyme d'Economie Mixte LOGE.GBM, responsable de traitement dont le siège social se situe 6 rue André Boulloche, 25000 BESANCON, elles sont destinées à un usage interne, notamment pour :

- Instruire les demandes d'attribution, d'adaptabilité ou de mutation des logements et, en particulier prendre en compte les décisions des Commissions d'attribution des logements ou des commissions départementales de médiation
- Mettre en œuvre le suivi social personnalisé proposé aux personnes et familles en difficultés lors de l'attribution d'un logement ou en cours d'instance

Les données personnelles sont conservées le temps strictement nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées, puis sont archivées le temps nécessaire à l'accomplissement d'obligations légales (contrôle ANCOLS), ou, en cas de contentieux, le temps de la prescription de l'action en justice correspondante.

Conformément à la loi « informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, vous bénéficiez d'un droit d'accès, d'effacement, de rectification ou de limitation aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à :

Loge.GBM
6 rue André Boulloche
25000 BESANCON

ARTICLE 15. MEDIATION DE LA CONSOMMATION

En application des dispositions des articles L 612-1 et suivants du code de la consommation relatives au processus de médiation des litiges de la consommation, vous pouvez saisir notre médiateur, en cas de litige de la consommation qui n'a pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès de nos services, soit sur le site internet www.lemediateurhlm.fr soit par courrier simple à adresser à : MEDICYS HLM – 73 boulevard de Clichy – 75009 PARIS.

PIECES JOINTES AU PRESENT BAIL :

- L'état des lieux ;
- Le dossier de diagnostic technique ; - le décompte de surface utile ou corrigée;
- Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 sur les charges récupérables
- décret n° 87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives

La charte du traitement des données personnelles clients

le cas échéant ajouter :

- accord collectif de location ;
- règlement intérieur ;
- extraits du règlement de copropriété.

Fait et signé à, le
en exemplaires originaux, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le(s) LOCATAIRE(s)

Le BAILLEUR

Signature précédée de la mention « lu et approuvé »