

CONTRAT DE LOCATION

LOGEMENT CONVENTIONNE

ENTRE

1) Terres de Loire Habitat - Office Public de l'Habitat de Loir-et-Cher dont le siège social est situé 18 avenue de l'Europe à BLOIS, représenté par son Directeur Général,

désigné ci-après "TDLH",

ET

2) La ou les personnes, désignée(s) au titre B « éléments particuliers »,

désigné ci-après "LE LOCATAIRE",

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, TDLH loue avec les garanties de droit, au locataire désigné au titre B « éléments particuliers », qui l'accepte, un local désigné au titre B « éléments particuliers » dont TDLH est propriétaire. Cet immeuble est régi par la législation sur les HLM, les logements locatifs aidés et la convention passée entre l'Etat et TDLH, référencée au titre B « éléments particuliers ». Une copie de cette convention est tenue en permanence à la disposition du locataire au Siège de TDLH. Cette convention, pendant sa durée, ouvre au locataire le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L).

TITRE A : CONDITIONS GENERALES

I - DUREE

La location est consentie pour une durée indéterminée (article 1211 du code civil)

La date d'effet du contrat est fixée au titre B « éléments particuliers ».

II - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives s'il en a été exécuté pour son compte et aura à verser un dépôt de garantie et éventuellement, un supplément de loyer de solidarité.

En cas de pluralité de locataires, chacun d'entre eux est tenu solidairement au paiement du loyer, des charges, des réparations locatives, des indemnités de réparations locatives, des indemnités d'occupation, du supplément de loyer de solidarité, et de toutes sommes qui pourraient être dues en application du présent bail.

LE LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de TDLH conformément à la réglementation HLM. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu. Ce loyer s'élève actuellement au prix mensuel fixé au titre B « éléments particuliers ».

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre TDLH et l'Etat.

TDLH remettra au locataire un avis d'échéance faisant clairement apparaître le montant du loyer, les sommes accessoires, les charges locatives et en cas de versement de l'APL au bailleur, le montant de cette aide.

TDLH s'engage à remettre gratuitement au locataire, sur sa demande et après paiement, une quittance portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges, ou un reçu, en cas de paiement partiel.

Il s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices d'information sur l'aide personnalisée au logement (APL), ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

La législation impose à TDLH, en cas de dépassement des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements à loyer modéré, de percevoir un supplément de loyer de solidarité.

LE DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer en principal. Son montant est fixé au titre B «éléments particuliers ». Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt.

Il est restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés à TDLH ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à TDLH et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique à TDLH ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. (article 22 de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989).

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent bail vaut quittance du dépôt de garantie (sous réserve d'encaissement).

LES CHARGES LOCATIVES

En plus du loyer, TDLH est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges récupérables sont conformes au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et fixant la liste des charges récupérables.

Les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur aux lieu et place du locataire.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation.

Un mois avant cette régularisation, TDLH en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

LES REPARATIONS LOCATIVES

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

Le locataire doit 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 n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si

elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (article 7-d de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989).

LES TRANSFORMATIONS

Le locataire ne doit pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit de TDLH ; 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 TDLH 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 (article 7-f de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989).

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 dans les conditions fixées par l'art. 7f de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989 et de son décret d'application.

III - LES GROSSES REPARATIONS

Après avoir au préalable prévenu le locataire lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, TDLH peut faire exécuter dans l'immeuble tous travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.

Si les réparations urgentes, ne pouvant être différées, durent plus de 21 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé (article 1724 du Code Civil).

Conformément à l'article 7 e de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de ces travaux. A défaut TDLH sera fondé à agir en justice à cette fin.

IV - DEBUT DE LOCATION

L'ETAT DES LIEUX A L'ENTREE DU LOCATAIRE

Lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et amiable est signé par les parties. Il consignera l'état des locaux et des équipements.

Le locataire peut 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. (art 3-2 loi N°89-462 du 6 juillet 1989). Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Toutefois, pendant le 1^{er} mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

TDLH, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire servira de base au calcul du montant des indemnités de réparations locatives, à régler au terme de la location, en fonction du préjudice subi par TDLH.

V - FIN DE LOCATION

LE CONGE

Le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire est de trois mois (article 15-I de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989).

Le délai de préavis est toutefois d'un mois (situations prévues par l'article 15-I de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989) :

- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis précise le motif invoqué et 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 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. Ce délai 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.

Le locataire est redevable du loyer et des charges, pendant 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.

En cas de départ de l'un des colocataires tenus solidairement, et en l'absence de dispositions particulières, cette solidarité se poursuit pendant un an à compter du congé valablement signifié à TDLH.

En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de TDLH, le locataire bénéficie de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les dispositions des articles L442-3-1 (déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation), L442-3-2 (déchéance du droit au maintien dans les lieux dans un logement adapté au handicap), L442-3-3 et L442-4 (déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement des plafonds des ressources) du Code de la Construction et de l'Habitation sont applicables au présent contrat.

LE DEPART DU LOCATAIRE

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour ouvrable et ce, après accord avec TDLH. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au vendredi inclus.

Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des contributions (impôts, taxes, eau, gaz, électricité et autres redevances), par la production des quittances, laisser les lieux loués en bon état de propreté, la cave vide et nettoyée, le jardin laissé en bon état d'entretien.

Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat, et indiquer au représentant de TDLH, l'adresse de son nouveau domicile.

L'ETAT DES LIEUX AU DEPART DU LOCATAIRE

Au départ du locataire, lors de la restitution des clés, un état des lieux contradictoire et amiable est établi par le représentant de TDLH et le locataire (ou son représentant, dûment mandaté) et signé par les parties.

Cet état des lieux contradictoire permettra, par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, de calculer le montant de l'indemnité de réparations locatives due par le locataire, compensant le préjudice subi par TDLH, en tenant compte de la vétusté (usure normale).

A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront dans ce cas partagés par moitié. (art 3-2 loi N°89-462 6 juillet 1989).

VI - LA RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE

L'impayé :

Le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative de TDLH deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux (art 24-I loi N°89-462 du 6 juillet 1989) :

- en cas de non-versement du dépôt de garantie
- ou en cas de non-paiement d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel brut du loyer hors charges (en cas d'absence d'APL ou si APL versée au locataire)
- ou en cas de non-paiement d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges (en cas d'APL versée au bailleur)

Le montant mensuel brut du loyer hors charges correspond au loyer hors charges actualisé figurant dans le bail. Le montant mensuel net du loyer hors charges correspond à ce même loyer actualisé, déduction faite du montant de l'aide personnalisée au logement (art R.351-30-I-1° CCH).

Les troubles de jouissance :

En application des articles 4-g, 6-1 et 7-b de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, entraînera la résiliation de plein droit du bail.

Le défaut d'assurance :

Conformément aux dispositions de l'article 7 g de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989, le défaut d'assurance entraîne la résiliation de plein droit du bail, un mois après un commandement demeuré infructueux.

Pour l'ensemble des motifs visés au présent article, l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef pourra alors être prononcée par le juge compétent et poursuivie.

VII - OBLIGATIONS GENERALES DE TDLH ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de TDLH et du locataire sont régies par la législation, par la réglementation HLM, par le présent engagement de location et le règlement intérieur qui lui est annexé. Elles peuvent être complétées et précisées par des accords nationaux.

NATURE DE LA LOCATION

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession libérale, artisanale ou commerciale, ne pourra pas recevoir de clientèle, ni stocker de marchandises.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

Conformément à l'article L442-3-5 du CCH, le locataire doit occuper les locaux loués au moins huit mois par an, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

En cas de non-respect de cette disposition, TDLH pourra saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

La sous-location en tout ou en partie est interdite dans les immeubles HLM locatifs, sous peine d'une amende de 9.000 € (article L 442-8 du CCH) sauf dans le cas dérogatoire prévu sous l'article L442-8-1 du CCH.

En cas de non-respect de cette disposition, TDLH pourra saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

Le logement faisant l'objet du présent engagement est attribué en considération de la personne même du signataire et de la composition familiale. En cas de mariage ou de concubinage ou toutes modifications dans la composition familiale (décès, divorce, naissance etc...) de nature à modifier les conditions d'application du présent bail, notification devra en être faite immédiatement par le locataire à TDLH ; sauf dispositions légales obligatoires, cet engagement s'éteindra en cas de décès du titulaire.

CLAUSE DE DOMICILIATION D'UNE ENTREPRISE OU D'UNE SOCIETE DANS LE LOGEMENT

Le locataire demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers aura la faculté de déclarer l'adresse de son logement comme adresse de son entreprise individuelle pour une durée contractuellement limitée à 2 ans (article L 123-10 du Code de Commerce).

Le locataire, gérant d'une société, aura la faculté, lors de l'immatriculation, de domicilier le siège social de la société dans son logement pour une durée ne pouvant excéder 5 ans à compter de sa création (article L 123-11-1 du Code de Commerce).

Dans tous les cas, le locataire devra notifier par écrit à TDLH son intention d'user de cette faculté de domiciliation et justifier, deux mois avant l'expiration du délai de 2 ou 5 ans, du transfert d'adresse de son entreprise ou du siège de la société. A

défaut, TDLH pourra saisir le juge pour faire constater le manquement du locataire à ses obligations contractuelles et demander la résiliation du bail.

Ces déclarations n'entraînent ni changement d'affectation des locaux ni application du statut des baux commerciaux. Les lieux loués ne pourront en aucun cas être utilisés à des fins professionnelles (entrepôts, stockage...).

ASSURANCES (article 7-g de la loi N°89-462 du 6 juillet 1989)

Lors de la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) au, près de la compagnie de son choix. Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location car, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard de TDLH de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute. Chaque année, à la demande de TDLH, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une attestation d'assurance en cours de validité.

REGLEMENT DE SECURITE ET DE SALUBRITE

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité (notamment règlement sanitaire départemental). Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, et s'interdira de poser ou d'entreposer dans le logement des plaques de polystyrène expansé ou tout autre produit dont la combustion entraîne le dégagement de fumées toxiques. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées, accès pompiers,...). Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques ou statiques, évitant qu'elles ne soient bouchées. Il laissera ramoner les cheminées de la chaudière, du chauffe-bain ou du chauffe-eau et les conduits de ventilation naturelle ou mécanique, à ses frais, au moins une fois par an (articles 31-2 et 31-6 du règlement sanitaire départemental du 23 janvier 1986).

Il s'interdira d'entreposer et de stocker des denrées périssables dans les locaux annexes (caves, garages, celliers...) susceptibles d'attirer des animaux nuisibles.

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

Il s'interdira également, en conformité avec le règlement sanitaire départemental, de nourrir les animaux errants, sauvages ou redevenus tels (chats, pigeons, etc.).

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de TDLH, sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives. En contrepartie, TDLH mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

TROUBLES DE JOUISSANCE

Le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (article 7b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et article 1728 du Code civil) et dans le respect de la tranquillité du voisinage.

En cas de non-respect de cette disposition, TDLH pourra saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur annexé au présent contrat est signé par le locataire. Ce règlement fixe les règles et prescriptions d'intérêt général qui s'imposent au locataire afin de garantir à chacun un cadre de vie agréable.

Le locataire est tenu de le respecter. En cas de non respect, TDLH pourra saisir le juge aux fins de résiliation du bail.

TRAITEMENT DE LA RECLAMATION, CONCILIATION ET MEDIATION

Pour toute réclamation, le locataire s'adressera à l'agence dont il dépend afin de trouver une solution.

Pour tout litige relatif à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations ainsi qu'au congé. qui n'aurait pas trouvé une solution amiable, le locataire peut saisir :

- la commission départementale de conciliation dont le siège est situé 34, avenue Maunoury BP 10269 41006 Blois Cedex.
- le médiateur dédié sur le site internet www.lemediateurhlm.org en cas de litige de la consommation qui n'aurait pu être résolu directement par une réclamation écrite (en application des dispositions des articles L612-1 et suivants du Code de la Consommation relatifs au processus de médiation des litiges de la consommation).

DONNEES PERSONNELLES :

Les informations recueillies pour l'établissement du présent bail, font l'objet d'un traitement informatisé en vue d'assurer la gestion du dossier du locataire et les actes de gestion du patrimoine à caractère social (norme simplifiée CNIL n°20). Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le locataire dispose d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux informations qui le concernent. S'il souhaite exercer ce droit et obtenir communication des informations le concernant, le locataire devra justifier de son identité et fournir un motif légitime à cette demande, en s'adressant à : cil_terresdeloirehabitat@actecil.fr

Dans l'hypothèse où le logement serait équipé de compteurs communicants relevés par le prestataire mandaté par Terres de Loire Habitat exclusivement au profit de Terres de Loire Habitat en vue de mesurer les consommations de :

- chauffage,
- eau chaude,
- eau froide,

les données sont conservées pendant une durée de 5 ans et font l'objet d'un traitement informatique destiné à assurer la facturation annuelle des charges locatives récupérables.

Conformément à la norme N° 20 de la CNIL (Délibération n° 2014-122 du 3 avril 2014) et aux articles 39 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 « informatique et libertés » précitée, le locataire peut obtenir communication et le cas échéant, rectification ou suppression des informations le concernant, en s'adressant à cil_terresdeloirehabitat@actecil.fr.

Ces informations pourront être transmises aux prestataires et sous-traitants intervenant sur le parc immobilier de Terres de Loire Habitat.