

## CONTRAT DE LOCATION

### LOGEMENT CONVENTIONNE

#### ENTRE

1) Terres de Loire Habitat - Office Public de l'Habitat de Loir-et-Cher dont le siège social et les services sont situés 18 avenue de l'Europe à BLOIS, représenté par son Directeur Général, agissant ès-qualité,  
désigné ci-après "TDLH",

#### ET

2) La ou les personnes soussignée(s), 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 référencée au titre B « éléments particuliers » passée entre l'Etat et TDLH. Une copie de la 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 d'un an renouvelable automatiquement par tacite reconduction.  
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 un supplément de loyer de solidarité éventuellement.

***En cas de pluralité de locataires, chacun d'entre eux est tenu solidairement au paiement du loyer, du supplément de loyer de solidarité, des charges, des réparations locatives 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 remet au locataire un document faisant clairement apparaître le montant du loyer, les sommes accessoires et en cas de versement de l'APL au bailleur, le montant de cette aide. TDLH s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées. 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 autorise TDLH, en cas de dépassement des plafonds de ressources fixés pour l'attribution des logements à loyer modéré, à percevoir un supplément de loyer de solidarité, en sus du loyer principal et des charges locatives.

LE DEPOT DE GARANTIE d'un montant fixé au titre B « éléments particuliers ».

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer au principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite des sommes restant dues à TDLH.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance du dépôt de garantie.

## 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 par le décret n°86-1316 du 26 décembre 1986 pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des acomptes au titre de provisions pour charges, peuvent être réclamés au locataire, en attente de régularisation.

Au moins une fois par an, TDLH remettra au locataire, pour chaque catégorie de dépense, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés. Le règlement de ces sommes est exigible après le délai d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois prescriptif, à compter de la remise de ce décompte, pour prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats...) ayant permis l'établissement de cette pièce. Ceux-ci seront tenus à la disposition du locataire .

Chaque année, TDLH informera le locataire de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir.

Le locataire doit donc être en mesure, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'éléments de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués, et ne sont pas entraînées par le maintien d'équipements désuets.

Les dépenses d'exploitation, d'entretien et de menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée et notamment sur les équipements communs sont « récupérables » auprès du locataire. Seules en effet, elles peuvent être regardées comme faites pour le compte du locataire qui a l'usage de la chose, alors que les autres sont faites pour le compte du propriétaire.

De même les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent en annexe du 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 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 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 du 6 juillet 1989).

Cependant, si le locataire est en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou un vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause fondamentale de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

## LES TRANSFORMATIONS

Le locataire ne doit 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 (article 7-f de la loi du 6 juillet 1989).

### **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 de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, tous travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, 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 40 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).

### **IV - DEBUT DE LOCATION**

#### L'ETAT DES LIEUX A L'ENTREE DU LOCATAIRE

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le

logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement).

Les anomalies cachées et les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par le locataire dans un délai de 20 jours.

Toutefois, pendant le 1er 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 réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par TDLH ou du préjudice subi par TDLH.

## V - FIN DE LOCATION

### LE CONGE

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois (article 15-I de la loi du 6 juillet 1989).

Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi (loi du 17 janvier 2002), de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (loi du 21 juillet 1994), et sur présentation de justificatifs, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois.

Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et en faveur des bénéficiaires du RMI (loi du 31 mai 1990) ou du revenu de solidarité active (loi du 17 mai 2011).

Le délai de préavis donné par le locataire d'un logement conventionné qui bénéficie de l'attribution d'un logement conventionné auprès d'un autre bailleur est ramené à deux mois (loi du 21 juillet 1994).

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

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.

***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 1er septembre 1948.

Les dispositions des articles L 442-3-1 à L 442-4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation, disparition du handicap dans les logements adaptés, et dépassement des plafonds de ressources 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 état de propreté, la cave vide et nettoyée, le jardin éventuellement mis à sa disposition 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, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de TDLH et du locataire et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite au cours de laquelle un état des lieux est établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

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.

## VI - LA RESILIATION

En cas de non-versement du dépôt de garantie ou en cas de non-paiement total ou partiel de trois termes nets (loyers et charges déduction faite de l'APL) régulièrement appelés, le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative de TDLH deux mois après un simple commandement de payer délivré par huissier, demeuré infructueux.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge compétent. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, en accordant les délais pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

## **VII - OBLIGATIONS GENERALES DE TDLH ET DU LOCATAIRE**

Les obligations générales de TDLH et du locataire sont régies 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. 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).

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 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 limitée à 5 ans (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.

### ASSURANCES (article 7-g de la loi du 6 juillet 1989)

- *Assurances du locataire* : le locataire devra souscrire les assurances couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux) auprès 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. Périodiquement, à la demande de TDLH, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurance et une attestation de paiement des primes. La non souscription d'une assurance entraîne la résiliation de plein droit un mois après un commandement d'huissier demeuré infructueux.

- *Assurances de TDLH* : TDLH doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire, et pour les accidents survenus au locataire, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

### 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. 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 (article 31.6 de la circulaire du 9 Août 1978 J.O. du 13/09/78).

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 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.

## REGLEMENT INTERIEUR

Un règlement intérieur, signé par les deux parties, est remis au 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. En application de l'article 4-g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, 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. Ce règlement ne peut comporter de clause contraire au présent engagement de location.

**TITRE B : ELEMENTS PARTICULIERS**

**1) LE LOCATAIRE**

N° Dossier locatif : N° Client :

En remplacement de :

**2) DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Logement n°

Ensemble n°

Local sis à l'étage , de

Surface corrigée : Surface utile : Surface habitable :

Cave incorporée  oui  non Garage incorporé :  oui  non

Chauffage collectif :  oui  non - Boîtes aux lettres collectives :  oui  non

Ce logement fait l'objet d'un décompte de surface corrigée ou de surface utile joint en annexe.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après la notification, pour contester ce décompte de la surface corrigée. Le locataire a été informé par TDLH que les lieux loués sont régis par la convention numéro : , en date du xxxxxxxxxx conclue entre l'Etat et TDLH ; cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au Siège de TDLH. Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée à l'aide personnalisée au logement.

**3) DATE D'EFFET DU CONTRAT**

**Elle prend effet à compter du xxxxxxxx.**

**4) LE LOYER MENSUEL**

Ce loyer s'élève actuellement à xxxxxxxxxxxx

**5) LE DEPOT DE GARANTIE**

D'un montant de xxxxxxxxx

Fait à Blois, le

SIGNATURE :  
Le locataire,

SIGNATURE :  
Pour le Directeur Général, et par délégation