

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA LOCATION

1 DÉSIGNATION

- Les terrains, locaux ou installations non décrits ci-dessus ne font pas partie de la location. Néanmoins, certains d’entre eux peuvent être laissés momentanément à la disposition des locataires.

2 DURÉE

- La location est consentie pour une durée de trois années, renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

3 CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

– Le loyer

- La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d’Administration de l’Organisme, conformément à la réglementation H.L.M. Ce loyer est payable chaque mois à la date d’exigibilité figurant sur l’avis de paiement, soit le 5 du mois en cours pour les logements non conventionnés et le 25 du mois en cours pour les logements conventionnés.
- Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur.
- La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds de ressources, la possibilité de demander un supplément de loyer de solidarité. Il sera exigible à compter du mois suivant la notification qui en sera faite par le bailleur au locataire.
- Le bailleur s’engage à remettre gratuitement au locataire, sur sa demande, toute pièce justificative de paiement, (quittances, reçus, ...) portant le détail des sommes versées par lui, pour lui permettre d’obtenir les aides légales au logement.

– Le Dépôt de Garantie

- Pour garantie de l’exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant précisé aux conditions particulières n’excède pas deux mois de loyer en principal.
- Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué durant l’exécution du contrat et ne produira pas d’intérêt pendant la durée de la location.
- Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire, sous réserve qu’elles soient dûment justifiées.

– Les Charges Locatives

- En plus du loyer, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement des dépenses appelées charges, sommes accessoires au loyer principal et cela conformément à la réglementation en vigueur.
- Des provisions pour charges sont demandées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation ou d’un état prévisionnel des dépenses. Ces prévisions peuvent être modifiées en cours d’année sous réserve pour le bailleur de donner toutes précisions justifiant cette modification.
- Chaque année, le bailleur devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l’état définitif des dépenses récupérables de l’année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.
- Durant un mois à compter de l’envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

– Les Réparations Locatives

- Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives qualifiées telles par la réglementation en vigueur.
- Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire à l’exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge du bailleur.
- Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc “récupérables” auprès du locataire les dépenses d’entretien courant et de menues réparations effectuées par le bailleur pour le compte du locataire. Ces dépenses et réparations sont définies par la réglementation en vigueur.

– Les Grosses Réparations

- Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu’un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le bailleur peut faire exécuter dans l’immeuble toute réparation, tout travail de transformation, de surélévation ou d’aménagement qu’elles qu’en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.

- Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera, à l’expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.
- De plus, si ces travaux occasionnent une perte de jouissance de plus du tiers de la surface du sol et pendant plus de 20 jours consécutifs, le loyer sera diminué au prorata du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

4 DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION

– L’état des lieux à l’entrée du locataire

- Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat.
- 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, 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. Faute par l’organisme bailleur de contredire dans un délai de 20 jours les anomalies signalées par le locataire, l’état des lieux ainsi amendé sera réputé contradictoire.
- La notification et le contredit sont faits par lettre recommandée expédiée avec avis de réception.
- Le bailleur, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour effectuer lui-même ou faire effectuer les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

– L’état des lieux au départ du locataire

- Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence d’un représentant du bailleur et du locataire et le cas échéant de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu’il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été 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 des réparations est fixée en tenant compte de l’usure normale.

– Défaut d’état des lieux d’entrée ou de sortie

- A défaut d’état des lieux contradictoirement établi entre les parties et deux jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera dressé (à la demande de la partie diligente) par huissier de justice à frais partagés.

– Congé

- Il pourra être donné à la volonté du locataire et du bailleur. Celui qui donne congé devra prévenir trois mois à l’avance de son intention de mettre fin à la location. En cas de cessation de contrat de location à l’initiative du bailleur, le locataire bénéficie de la législation H.L.M. sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la législation en vigueur.
- Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi.

– Départ du locataire

- Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d’une nouvelle location, 5 heures par semaine, et ce, après accord avec le bailleur. A défaut d’accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 18 heures à 19 heures du lundi au vendredi inclus.
- Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des taxes fiscales dues à l’État, au Département et à la Commune, par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, y compris les locaux annexes.
- Le locataire devra rendre les clés au plus tard le dernier jour de l’expiration du contrat.
- Dans l’hypothèse où le logement ne pourrait être remis en location du fait des 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 versera une indemnité d’occupation au bailleur. Celle-ci sera égale à un mois de loyer majorée forfaitairement de la provision mensuelle de charges en vigueur lors du dernier mois d’occupation.

– Clause résolutoire

- A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou de dépôt de garantie au bailleur, le contrat de location, après examen de la situation sociale du locataire, peut être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur deux mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un simple commandement de payer ou d'une sommation d'huissier restée sans effet.
- L'expulsion du locataire ou de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés au tribunal d'instance du domicile.
- Tous les frais de poursuites, y compris les honoraires, que la Société serait amenée à engager pour assurer le respect des clauses du présent contrat, notamment pour le recouvrement des loyers en retard, resteront à la charge du locataire.
- Tout versement effectué par le locataire s'imputera sur les sommes échues, au titre du présent contrat, les plus anciennes, sauf si le locataire indique clairement au moment de son versement, l'affectation qu'il entend lui donner.
- Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai d'un mois, pourrait accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.
- Pendant le cours des délais accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seront suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés n'affecteront pas l'exécution du contrat et notamment n'auront pas pour effet de suspendre le paiement du loyer et des charges.

– Clause pénale

- En cas de non règlement de toute échéance à bonne date (loyer, charges et accessoires) et après mise en demeure effectuée par le bailleur, celui-ci sera fondé à réclamer à titre de clause pénale une indemnité de 10 % du montant du loyer, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

5 OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

- Les obligations générales du bailleur et du locataire sont régies par les dispositions légales en vigueur, le présent contrat de location et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font l'objet de la présente location.

– Nature de la location

- Cette location est consentie pour habitation personnelle et bourgeoise. En conséquence, l'exploitation de toute profession, de tout commerce, de tout métier artisanal quel qu'il soit, même saisonnier, de toute industrie, est absolument interdite dans les lieux loués et leurs dépendances, sans autorisation écrite de la SA.
- Le locataire s'engage à jouir des lieux et de leurs dépendances en bon père de famille, calmement ; en conséquence, tout acte d'ivrognerie, rixe ou scène d'injures et autres sont formellement interdits, et constitueraient des infractions donnant lieu à résiliation.
- De même, enfin, le locataire devra s'interdire tout acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité des voisins. Il est notamment et formellement interdit de faire du bruit de 22 heures à 7 heures du matin ; en tout état de cause et qu'elle que soit l'heure, le locataire devra veiller à ne pas incommoder ses voisins par l'usage d'appareils de radio, télévision, lecteurs CD, magnétophones, piano ou autres instruments.
- La sous-location en tout ou en partie des locaux désignés au présent contrat est interdite.

– Assurances du locataire

- Le locataire devra souscrire les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :
- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux, pertes de loyer),
- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »,
- Assurance du mobilier (incendie, explosions, dégâts des eaux),
- Responsabilité civile,
- Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard du bailleur de tous les dommages aux locaux loués, et notamment les locaux annexes, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils n'aient eu lieu sans sa faute.
- Chaque année, à la demande du bailleur, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une attestation de paiement des primes.
- A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, deux mois après un commandement demeuré infructueux.

– Assurance du bailleur

- Le bailleur doit se couvrir par une assurance 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.

– Règlement de sécurité et de salubrité

- 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 sauf autorisation expresse du bailleur. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées pompiers, ...).
- Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.
- Il fera ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que les prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.
- 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 du bailleur, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour toute intervention à caractère technique affectant l'ensemble immobilier.
- En contrepartie, le bailleur 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.

– Règlement intérieur

- Le règlement intérieur établi en application du contrat de location est un élément de celui-ci.
- Il est remis à chaque locataire, signé par les parties et leur est opposable. Il doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location.
- Toute infraction à l'une quelconque des consignes de Sécurité et de Salubrité ou au Règlement Intérieur pourra donner lieu à la saisie du juge des référés du Tribunal d'instance compétent.

– Transformation des locaux et des équipements

- Le locataire s'engage à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut d'accord, le bailleur pourra exiger du locataire la 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 aura la faculté d'exiger aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local loué ou de l'ensemble immobilier.

6 CAUTION

- Si une personne intervient au présent contrat ou par acte séparé pour se porter caution du locataire, elle déclare que cette caution sera réputée solidaire et qu'elle renonce au bénéfice de discussion pour le paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, des indemnités d'occupation et de toute somme dont le locataire pourrait être redevable.
- En conséquence, à défaut de paiement des sommes dues par le locataire, la caution, dans un délai de quinze jours à dater de la mise en demeure qui lui aura été faite par le bailleur d'avoir à remplir ses obligations, devra se substituer au locataire dans le paiement des échéances impayées.
- Les parties conviennent que, par dérogation aux articles 1740 et 2015 du Code Civil, le présent cautionnement est valable pour une durée de six ans à compter de la date d'effet du bail.
- Il est convenu que la caution autorise le bailleur à consentir au débiteur principal toute condition de règlement ou prorogation de délai, sans que celui-ci soit tenu de l'informer au préalable.
- Si plusieurs personnes venaient à se porter caution du preneur, elles déclarent, outre les conditions ci-dessus, renoncer expressément au bénéfice de division.

7 CLAUSE DE SOLIDARITÉ

- En cas de pluralité de locataires, ceux-ci seront réputés solidaires des clauses et conditions du présent contrat de location.
- Si l'un des colocataires donne congé, il reste tenu au paiement des loyers et charges ainsi que des indemnités d'occupation en cas de résiliation du bail pendant une durée de trois ans à compter de son départ.

8 ÉLECTION DE DOMICILE

- Pour l'exécution des présentes et notamment pour tout acte judiciaire et extra-judiciaire, les parties font élection de domicile : le bailleur au siège de l'Organisme, le locataire dans les lieux loués.