

CONTRAT DE LOCATION

CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE :

La S.A. d'H.L.M. "LE FOYER DIJONNAIS" ayant son siège à DIJON propriétaire du local type XXX situé à XXXXXX représentée par Monsieur Emmanuel PICARD, Directeur Général,

ET

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
demeurant à : XXXXXXXX
ci-après désigné (s) par les mots LE LOCATAIRE,

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

La S.A. d'H.L.M. donne en location à compter du XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
qui accepte(nt), les lieux ci-après désignés :

1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le logement, objet du contrat, est le n° XXXX Type XXX Etage XXX situé XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX faisant l'objet du décompte de surface corrigée ou de surface utile et de l'état des lieux, joints en annexe 2 et 4.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois après notification pour contester le décompte de la surface corrigée ou de la surface utile. Par ailleurs est annexée au présent contrat une fiche descriptive précisant les locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive, ainsi que les parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun. Les terrains, locaux ou installations non décrits ci-dessus ne font pas partie de la location.

Le locataire est informé que les lieux loués et mis à sa disposition sont régis par la législation H.L.M. par la loi n° 86.1290 du 23 Décembre 1986, dite "MEHAIGNERIE", modifiée par la loi du 6 Juillet 1989 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs et ses textes d'application, et par la convention entre l'état et la société d'H.L.M. en date du XXXXXXXXXX ; cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège de la Société. Cette convention ouvre au locataire pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

2. DUREE

La location est consentie pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction.

3. OBLIGATIONS GENERALES

Les obligations générales de la Société et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par le règlement H.L.M. le présent engagement de location, et le cas échéant les accords collectifs de location s'appliquant au logement qui font l'objet de la présente location.

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de la Société d'H.L.M.

Il ne pourra transformer sans accord exprès et écrit de la Société d'H.L.M. les lieux loués et leurs équipements.

La société d'H.L.M. ne pourra s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le logement doit constituer la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles H.L.M. locatifs.

4. OBLIGATIONS FINANCIERES DES LOCATAIRES

Le locataire aura à payer un dépôt de garantie, le loyer, les charges locatives (dites "récupérables"), éventuellement les réparations locatives et un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS).

Les locataires s'engagent conjointement et solidairement entre eux, et obligent après eux leurs héritiers, successeurs et ayant-cause, tous par voie solidaire et indivisible à payer le loyer et ses accessoires.

4.1 DEPOT DE GARANTIE

Le locataire doit verser un dépôt de garantie dès l'acceptation et au plus tard avant la remise des clefs, équivalant à un mois de loyer au principal soit : XXXXXXXXXXXXX

Le montant du dépôt de garantie ne peut pas faire l'objet d'une révision au cours du contrat de location. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le montant du dépôt de garantie ne sera pas imputable sur le dernier terme de loyer ; il sera remboursé dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite des sommes dont il resterait redevable (loyer, charges, réparations locatives ou autres...), et des sommes dont la Société d'H.L.M. pourra être tenue aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

4.2 LOYER

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le conseil d'administration de la société d'H.L.M. conformément à la réglementation H.L.M. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu, avant le 1er du mois suivant. En cas de retard, le taux d'intérêt sera appliqué.

Le loyer hors charges s'élève actuellement à XXXXXXXXXXXXX
€

Le loyer est révisable conformément à la législation en vigueur, et éventuellement aux clauses de la convention passée entre la société d'H.L.M. et l'état visée à l'article 1.

La société d'H.L.M. s'engage à remettre au locataire sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

SURLOYER : Conformément à la législation en vigueur, une majoration dite "Supplément de loyer de solidarité" ou « surloyer » pourra être appliquée dans le cas où les ressources du preneur ou de sa famille dépasseraient le plafond de ressources fixé par décret

4.3 CHARGES RECUPERABLES

En plus du loyer, la Société d'H.L.M. est fondée à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges récupérables, dont le détail est fixé par le décret 87-713 du 26 Août 1987, et figure en pièce jointe n° 1.

Des acomptes, au titre de provisions pour charges, seront réclamés au locataire, en attente de régularisation annuelle. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour la société de donner toutes précisions justifiant cette modification.

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

Une fois ce délai passé, le locataire dispose de 10 jours pour s'acquitter. Passer ce délai, le taux d'intérêt légal lui sera appliqué.

4.4 REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives ou de menu entretien, définies notamment par le décret n° 87-712 du 26 AOÛT 1987, dont la copie figure en pièce jointe n° 2.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure qui sont à la charge de la Société d'H.L.M.

Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et budget prévisionnel.

Une indemnité compensatrice sera facturée au locataire qui n'aura pas effectué les réparations locatives. Le calcul de cette indemnité pourra être fait suivant un barème arrêté par le conseil d'administration de la société d'H.L.M. Ce barème prend en compte les prix unitaires moyens courants.

CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT DE LOCATION

1. OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

Les locataires sont tenus :

- de payer le loyer et les charges récupérables,
- d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le présent contrat de location,
- de prendre à leur charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations, et l'ensemble des réparations définies par décret,
- sauf cas particuliers dont le locataire sera informé à la signature du contrat, d'assurer le nettoyage de leur palier, à tour de rôle, ainsi que de l'escalier menant à l'étage inférieur et le cas échéant des balcons ou paliers du vide-ordures. Les locataires habitant au niveau le plus bas assurent en outre, le nettoyage du vestibule d'entrée, des couloirs de caves et, si le cas se présente du perron et des autres locaux communs situés à un niveau identique ou inférieur à celui de leur logement.
- de ne pas utiliser d'appareils dangereux et ne pas détenir des produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Ils n'utiliseront notamment ni appareil à fuel, ni bouteille de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la Société d'H.L.M.
- dans les immeubles où il n'existe pas de chauffage central, les locataires sont tenus de chauffer normalement leur logement afin de maintenir celui-ci en bon état de conservation. Les combustibles ne seront déposés qu'en cave ou dans le bûcher et en respectant strictement les règlements municipaux ou préfectoraux, notamment en ce qui concerne les dépôts de fuel, mazout ou essence. Les locataires ne doivent pas, sauf sous leur responsabilité, faire usage d'appareils à combustion lente. Les locataires s'interdisent d'apporter aucune modification aux installations ou à leur réglage et n'effectuer aucune purge.
- de nettoyer et d'entretenir régulièrement les ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées,
- de faire ramoner les cheminées à leurs frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur ;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont ils ont la jouissance exclusive, à moins qu'ils ne prouvent qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute de la Société d'H.L.M. ou par le fait d'un tiers qu'ils n'ont pas introduit dans le logement ;
- de ne pas transformer, sans accord exprès et écrit de la Société d'H.L.M. les locaux loués et leurs équipements ; la Société d'H.L.M. peut, si les locataires ont méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ des locataires, ou conserver les transformations effectuées sans que les locataires puissent réclamer une indemnité pour les frais engagés ;
- de souscrire un contrat d'entretien de leur installation de chauffage au gaz individuel en accord avec la Société d'H.L.M. qui a fait procéder à l'installation, et de produire une copie de ce contrat tous les ans à la date anniversaire de souscription ;
- de souffrir la réalisation par la Société d'H.L.M. des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat.

- de laisser entrer dans les lieux loués les représentants de la Société d'H.L.M. sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité, l'entretien et la salubrité ;
- de ne conserver dans les lieux loués aucun animal domestique ou autre pouvant être cause de gêne pour les autres locataires, d'interdire la présence et la divagation de ces animaux dans les allées, parties communes et abords ;
- de suivre les indications données par les panneaux de signalisation routière et de ne pas stationner aux emplacements interdits ;
- de se conformer aux règlements de police ou de voirie, d'observer les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
- de ne pas incommoder les voisins par l'usage abusif de poste de radio, de télévision, d'appareils sonores ou autres, de ne faire fonctionner aucune machine, qui, par le bruit ou la trépidation pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, de s'abstenir de tous bruits intérieurs et extérieurs entre 22 heures et 7 heures.
- de ne pas détenir de chiens de première catégorie – au sens de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et de l'article 211-1 du code rural
- de ne pas détenir d'animaux exotiques type reptiles, mygales..

Ils s'interdisent tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

2. ETAT DES LIEUX

2.1 L'état des lieux à l'entrée

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 leurs 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.**

Si, pour quelque raison que ce soit, un tel état des lieux n'avait pu être établi et signé sur place le jour de la mise en location, les locataires disposeront d'un délai de 20 jours pour l'établir et notifier par écrit à la société d'H.L.M. leurs constatations.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, les locataires peuvent demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Faute par cette dernière de contredire l'état des lieux ainsi dressé dans **un délai de 8 jours**, l'état des lieux établi par le locataire sera réputé contradictoire. La notification et le contredit sont faits par lettre recommandée expédiée avec avis de réception.

La Société d'H.L.M. après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles. Les travaux ainsi effectués seront reportés sur l'état des lieux.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par la Société d'H.L.M.

A défaut, l'état des lieux est établi par un 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 deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

2.2 L'état des lieux au départ

- la visite conseil

La Société d'H.L.M. propose au locataire, dès la connaissance de son départ, une visite permettant de lui rappeler qu'il doit rendre le logement en bon état. Cette visite présente un caractère purement informatif. Lors de ce pré état des lieux, la Société d'H.L.M. fera connaître :

- d'une part les réparations que le locataire doit effectuer avant son départ, sous réserve de ce qui ne peut être vu en raison de la position des meubles ;

- d'autre part, le coût approximatif que le locataire devra supporter pour les travaux non exécutés par lui-même.

- l'état des lieux

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est obligatoirement effectuée en présence du préposé de la Société d'H.L.M. et du locataire, ou le cas échéant, de son représentant mandaté par un document écrit, daté et signé, avec pouvoir de signature.

Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite 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 de la vétusté et indiquée aux locataires sortants, conformément à l'accord du 19 décembre 1983 arrêté par la commission mixte H.L.M.-usagers de la côte d'or.

A défaut, les dispositions du paragraphe 2-1, 6e alinéa sont appliquées.

3. GROSSES REPARATIONS

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, la Société d'H.L.M. peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité, ni diminution de loyer, sauf application de l'article 1724 du code civil.

4. ASSURANCES

4.1. Assurance du locataire

Le locataire est obligé de s'assurer contre les risques suivants :

- risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux, bris de vitre),
- risque "recours des voisins",

- assurance du mobilier (incendie, explosions, dégât 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 de la Société d'H.L.M. 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.

Il devra justifier de l'exécution de cette clause par la production d'une attestation d'assurance ou d'une quittance de prime au moment de la signature du présent contrat de location.

Il s'engage à prévenir la Société d'H.L.M. de tout sinistre dans les cinq jours suivant sa survenance.

Chaque année, à la demande de la Société d'H.L.M. la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurance ou une attestation du paiement des primes.

A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

4.2 Assurance de la Société d'H.L.M.

La société d'H.L.M. doit se couvrir par une assurance de responsabilité à l'égard des tiers pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en qualité de propriétaire d'immeubles.

5. LE CONGE

Il pourra être donné à la volonté du locataire et de la Société d'H.L.M. le délai de préavis applicable au congé est de TROIS mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Le préavis du locataire peut être ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou raisons professionnelles, sur présentation de justificatifs. En cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'UN mois. Le délai est réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile. Le délai est également ramené à UN mois pour les personnes bénéficiant du RMI sur présentation de justificatif. Pour un locataire qui fait état d'une attribution de logement dans un autre organisme d'HLM, le préavis est ramené à DEUX mois.

Dans le cas où il ne serait pas satisfait à l'obligation de préavis, le locataire s'oblige à payer le loyer et les charges correspondant à la période de préavis ci-dessus fixée.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à réception de la lettre ou de la signification. Le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin du délai de préavis, lorsque c'est le locataire qui l'a notifié.

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables et ce après accord avec la Société d'H.L.M. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 18 heures à 20 heures du lundi au vendredi inclus.

Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

Il devra communiquer l'adresse où seront envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes, ce qui vaudra élection de domicile.

Si après un congé ou un délaissement des lieux, des meubles, objets, effets et tous résidus de quelque sorte, sans valeur marchande, sont laissés dans les locaux par le locataire ou tout occupant de son chef, ils seront considérés comme abandonnés dès l'expiration d'un délai de trois mois à compter du départ effectif du locataire.

6. LA RESILIATION

En cas de défaut d'assurance ou de non-paiement des sommes dues à la Société d' H.L.M., loyers ou charges, le contrat de location pourra, après examen de la situation, être résilié de plein droit à l'initiative de la Société d' H.L.M. deux mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'huissier restée sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés du Tribunal d'Instance du domicile.

Il est toujours possible au locataire d'examiner avec la Société d' H.L.M. les conditions amiables de règlement. Des délais de versement pourront être accordés.

En cas de non-exécution par le locataire de l'une des obligations du présent contrat, la Société d'H .L. M. en demandera la résiliation devant la juridiction compétente.

7 . TRANSFERT DU CONTRAT - CESSION

7.1 Abandon de domicile - décès

En cas de décès ou d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue sans préjudice de l'application des dispositions des articles 832 et 1751 du Code Civil, au profit des descendants qui vivaient avec lui à la date du décès et des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de son décès ou de l'abandon du domicile, sous réserve qu'ils remplissent les conditions d'attribution d'une H.L.M. Ceux ci doivent en faire la notification à la Société d'H.L.M. Le caractère automatique du transfert entraîne l'obligation, pour les bénéficiaires qui voudraient renoncer à leur, droit, de donner congé à la Société d' H.L.M. conformément aux dispositions générales du contrat. A défaut, ils restent tenus du paiement du loyer et des charges.

7.2 Divorce - Séparation de corps

En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit de location pourra être attribué par le juge en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, à l'un des époux sous réserve des droits de compensation ou à indemnité au profit de l'autre.

8. DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 Règlement intérieur

Un règlement intérieur pourra éventuellement faire l'objet d'un accord collectif avec les représentants des locataires. Il sera remis à chaque locataire, signé par les deux parties, et les engagera. Ce règlement, affiché dans chaque bâtiment, ne peut comporter de clauses contraires au présent contrat de location.

8.2 Timbre et enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

8.3 Frais de dossier

L'établissement de ce dossier ne pourra donner lieu à aucun frais.

Fait en DEUX EXEMPLAIRES, à DIJON, le

SIGNATURE
LE (S) LOCATAIRE (S) (*)

SIGNATURE
LE FOYER DIJONNAIS

LE GARANT

(*) avec mention manuscrite « lu et approuvé » et, pour les locataires en union libre, la mention « conjointement & solidairement ».

PIECES ANNEXES AU CONTRAT :

Annexe n° 1 : Décompte de la surface corrigée ou de la surface utile du logement

Annexe n° 2 : Etat des lieux

Annexe n° 3 : Accord collectif départemental sur la vétusté

Annexe n° 4 : Engagement de caution solidaire

PIECES JOINTES :

P.J. n° 1 : Liste des charges récupérables

P.J. n° 2 : Liste des réparations locatives