

## BAIL DE LOCATION

### CONDITIONS GENERALES

- Le locataire ne devra pas transformer sans l'accord exprès et écrit de Logis Cévenols les locaux loués et leurs équipements. Les transformations autorisées resteront sans indemnité la propriété de Logis Cévenols, à moins qu'il ne juge nécessaire de faire remettre les lieux en état et ce, aux frais du locataire.

- Il ne pourra également être installé aucun poste téléphonique, ni de radio ou de télévision avec antenne extérieure sans autorisation écrite de l'Office.

Lorsqu'une antenne collective existe, il est fait obligation au locataire de s'y raccorder moyennant, éventuellement, une redevance fixée par Logis Cévenols.

- Les locaux annexes de type garage privatif ou cave doivent être utilisés conformément à leur destination. La présence d'animaux, le stockage de matières périssables, potentiellement dangereuses ou de marchandises à des fins commerciales y sont interdits.

#### Règles d'usage des parties communes

- Le locataire veillera à ce que le linge étendu à l'extérieur ne soit pas trop visible de la façade. L'encombrement des balcons doit être limité pour en garantir la qualité esthétique. Le locataire veillera à ne pas secouer à l'extérieur des vêtements, tapis, paillasons, balais, etc...

- Le locataire ne devra pas jeter de papiers, détritiques, débris et objets quelconques par les fenêtres, portes, balcons.

- Les voies de circulation et les espaces de stationnement de Logis Cévenols étant ouverts au public, le Code de la Route s'y applique. Aucun véhicule ne devra rester stationné sur les emplacements de parking plus de sept jours consécutifs. Le stationnement des caravanes, remorques, poids-lourds, camions et bateaux est interdit ainsi que l'utilisation de véhicules non homologués pour circuler sur la voie publique.

- Aucune opération de réparation ou d'entretien de véhicule ne devra être opérée sur les espaces extérieurs et abords du patrimoine de Logis Cévenols.

- Il ne pourra être apposé aucun écriteau, plaque, enseigne, boîte aux lettres, inscription, ..., quelles qu'en soient la nature, la teneur ou la forme sur les murs extérieurs ou intérieurs des immeubles, vestibules, escaliers, paliers, portes, ..., sans l'autorisation écrite de Logis Cévenols.

- Les enfants ne devront pas jouer dans les parties communes du bâtiment ou extérieures au bâtiment. Les parents devront veiller à ce qu'ils ne crayonnent ni ne dégradent les escaliers, murs, portes, etc.

- Les parties communes étant des lieux de passage, il est interdit de laisser des objets quelconques (bicyclettes, voitures d'enfant, appareils ménagers usagés, matelas, meubles, ...) sur les paliers et dans les couloirs, escaliers,

passages, vestibules, couloir des caves, placards à compteurs, etc.

- Il est interdit d'utiliser l'eau destinée au nettoyage des parties communes pour un usage personnel (lavage de voitures, arrosage de fleurs, ...).

- Le locataire s'engage à utiliser les ascenseurs, s'il en existe, strictement selon les règles prescrites. L'usage en est formellement interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés. Tout accident qui se produirait en contravention de ces clauses entraînerait de fait l'exclusion de la responsabilité de Logis Cévenols.

- Les espaces communs mis à la disposition des locataires, de type local vélo ou caves collectives, doivent constamment rester accessibles à l'ensemble des locataires ainsi qu'au personnel de Logis Cévenols. Leur utilisation doit être conforme à leur destination. La présence d'animaux, le stockage de matières périssables, potentiellement dangereuses ou de marchandises à des fins commerciales y sont interdits.

#### Règles d'hygiène et de sécurité

Le locataire sera vigilant sur tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

- La présence d'animaux domestiques est tolérée dans le cas où elle ne provoque aucun trouble de voisinage. La détention d'animaux dangereux ne sera possible que dans le respect de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants et à la protection des animaux, pour les chiens de 2ème catégorie. La détention de chien de 1ère catégorie dite « chien d'attaque » est formellement interdite.

- Le locataire devra observer les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

- Le locataire devra laisser pénétrer dans les lieux loués les représentants de Logis Cévenols sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives.

Date :

Nom et prénom :

Signature :

#### 1 – DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe.

Le locataire a été informé par Logis Cévenols que les lieux loués sont régis par la législation HLM.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs : communs, jardins, parkings, espaces extérieurs auxquels le locataire a accès.

#### 2 – DURÉE

La location est consentie pour une durée d'un mois, renouvelable par tacite reconduction.

#### 3 – CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer, aux termes convenus, le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives ainsi que toute somme régulièrement appelée par Logis Cévenols.

A cet effet, il est tenu de garnir les lieux loués de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre des loyers, impôts, taxes, charges de la présente location.

Il aura également à verser un dépôt de garantie.

##### 3.1-Le loyer

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur.

Logis Cévenols s'engage à remettre gratuitement au locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement (quittances, reçus ...) portant le détail des sommes versées par lui, notamment pour lui permettre d'obtenir les aides légales au logement.

La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds de ressources, la possibilité de percevoir un supplément de loyer dit « surloyer ».

##### 3.2 – Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il 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, des indemnités pour défaut d'entretien et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

##### 3.3-Les charges locatives

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

Ces charges sont celles énumérées par le 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 par le décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Cette liste peut être modifiée par accords collectifs locaux conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1990 modifiée.

Des provisions pour charges sont réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Le montant de ces charges pourra être modifié en cours d'année en fonction de l'évolution prévisionnelle de certaines dépenses.

Chaque année, Logis Cévenols remettra au locataire un décompte de charges, 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.

L'avis de régularisation est appelé sur l'avis d'échéance après le délai légal de un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

##### 3.4-Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret et celles résultant d'un usage anormal du logement ainsi que de toute détérioration.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du locataire, à l'exception des réparations occasionnées par les malfaçons, les vices de construction ou les cas de force majeure qui sont à la charge de Logis Cévenols.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables » auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et les menues réparations d'installations individuelles effectuées par le bailleur pour le compte du locataire, qui figurent au chapitre III de l'annexe du 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 au décret n°87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

### **3.5-Les grosses réparations**

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, Logis Cévenols peut faire exécuter dans l'immeuble ainsi que dans le logement toutes réparations, tous travaux 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 21 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.

## **4 – DEBUT ET FIN DE LOCATION**

### **4.1-L'état des lieux à l'entrée du locataire**

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 ou 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 10 jours. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

### **4.2-L'état des lieux au départ du locataire**

Au départ du locataire, un état des lieux contradictoire est effectué en présence du représentant de Logis Cévenols et du locataire (ou le cas échéant de son représentant dûment mandaté). Il est signé par les deux parties.

L'indemnité pour défaut d'entretien, résultant de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, est calculée sur la base de l'accord de vétusté joint en annexe et du barème de vétusté qui en est issu.

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 étant dans ce cas partagés par moitié.

### **4.3-Le congé**

Il pourra être donné à la volonté du locataire et de Logis Cévenols. Le préavis émis par le locataire est fixé à **3 mois** (loi du 26 décembre 1986 modifiée par la loi du 6 juillet 1989) sauf dérogations particulières prévues par la Loi.

En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de Logis Cévenols, le préavis est fixé à 6 mois. Le locataire pourra bénéficier de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le locataire peut être déchu de son droit à maintien dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L 442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Le locataire devra informer tous les concessionnaires de fourniture d'énergie, d'eau et de services, de son départ, ainsi que l'administration fiscale.

### **4.4-Le départ du locataire**

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location.

Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des taxes fiscales, laisser les lieux loués vides et en bon état de propreté. Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat et en tout état de cause au moment de l'état des lieux.

### **4.5-Clauses résolutoires**

En cas de non paiement des sommes dues à l'organisme, loyers, charges et dépôt de garantie, le bail de location pourra être résilié de plein droit à l'initiative de Logis Cévenols deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux. Il en sera de même en cas de non souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs dans les conditions de la Loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice.

Les frais de poursuites que Logis Cévenols serait amené à engager pour assurer le respect des clauses du présent contrat resteront à la charge du locataire.

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

### **4.6-Clause de solidarité**

Les preneurs de la présente location sont et demeurent solidairement responsables du paiement de toutes les sommes dues au titre du présent contrat et des conditions générales de location. Le bailleur se

réserve ainsi la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'un quelconque des co-preneurs, pendant la durée de la location, ainsi que pendant une durée d'un an suivant le départ de l'un des co-preneurs.

Les preneurs de la présente location, mariés ou pacsés, sont et demeurent solidairement responsables du paiement de toutes les sommes dues au titre du présent contrat et des conditions générales de location pendant la durée de la location et jusqu'à la date de mention du divorce sur les registres d'état civil ou la date de mention de la dissolution du pacte civil de solidarité sur les registres d'état civil

## **5 - OBLIGATIONS GENERALES DE LOGIS CEVENOLS ET DU LOCATAIRE.**

Les obligations générales de Logis Cévenols et du locataire sont régies par les textes en vigueur, la réglementation HLM, le présent engagement de location, et, le cas échéant, les accords collectifs et règlement intérieur s'appliquant au bien qui fait l'objet de la présente location.

Le locataire s'engage non seulement à se conformer strictement à toutes les dispositions du présent acte, mais aussi à tous les règlements et mesures existants ou à venir.

Le locataire s'engage à fournir à Logis Cévenols, en cas de changement de situation familiale et dans le cadre des enquêtes obligatoires, un justificatif de situation familiale et un avis d'imposition.

### **5.1-Nature de la location**

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire. L'occupation effective est par conséquent d'au moins huit mois par an.

La sous-location en tout ou en partie est strictement interdite.

### **5.2-Assurances**

Pendant toute la durée du contrat, le locataire devra faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques qui lui incombent en sa qualité de locataire, et notamment contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, le recours contre les voisins, les risques locatifs et la responsabilité civile.

Il devra justifier de la souscription d'une assurance lors de la prise d'effet du contrat puis chaque année par la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur, conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

## **5.3- Clauses générales de la location**

### **Règles d'usage du logement et de ses annexes**

- Le locataire s'engage à user paisiblement de la chose louée (« en bon père de famille »). En conséquence, tous actes d'ivrognerie, rixes, scènes d'injures et autres sont formellement interdits, et constitueraient des infractions donnant lieu à la résiliation.

Il devra s'interdire tout acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité des voisins. Quelle que soit l'heure, le locataire devra veiller à ne pas incommoder ses voisins par des bruits intempestifs, par l'usage d'appareils sonores ou par le bruit occasionné par son animal domestique.

- Les caractéristiques techniques du logement sont prévues pour un nombre de personnes donné en fonction de son type (nombre de pièces). Au-delà de ce nombre de personnes, des risques d'hygiène et de sécurité peuvent survenir (phénomène de condensation et moisissures par exemple).

- Le locataire s'engage, lorsque le logement est équipé d'un système de chauffage (gaz, électricité, ...), à utiliser uniquement cet appareil, tout autre moyen de chauffage étant prohibé pour des raisons de sécurité. En cas d'accident ou d'incendie, il sera tenu pour responsable s'il enfreint cette clause.

- Le locataire n'utilisera pas d'appareil 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 ou pétrole, ni bouteille de gaz.

- Il prendra à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements. Il répondra des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux et lieux dont il a la jouissance.

- Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, En aucun cas il ne devra les obstruer, sa responsabilité étant engagée dans le cas d'accident ou de dégradations liés à cette obstruction.

- Il tiendra les locaux absolument propres, et les entretiendra soigneusement pour les rendre, en fin de jouissance, en parfait état d'entretien et de réparations locatives.

- Il ne jettera pas dans les canalisations des matières grasses, solides ou autres, de nature à empêcher l'écoulement normal des eaux.

- Le locataire tiendra constamment les sanitaires en parfait état de propreté et de bon fonctionnement. Ils doivent être régulièrement détartrés. Il est formellement interdit d'y jeter quoi que ce soit de nature à obstruer les canalisations.

- L'emploi de tout acide ou produit corrosif pour le nettoyage des sanitaires, carrelages, parquets, est formellement prohibé.