



## BAIL DE LOCATION

### CONDITIONS GENERALES

-Les compagnies d'assurances,  
 -Les Observatoires des loyers habilités,  
 -Les auxiliaires de justice et officiers ministériels,  
 -L'autorité judiciaire saisie d'un litige,  
 -Les organismes tiers autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives à des précontentieux, contentieux ou condamnations,  
 -Les organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement,  
 -Les services du Trésor chargés d'assurer le recouvrement de la taxe foncière,  
 -Les services des impôts chargés du recouvrement et du contrôle de la contribution annuelle sur les logements à usage locatif (article 234 duodecimes du Code général des impôts),  
 -La Direction Générale des Finances Publiques au titre des résultats de l'enquête Gérer Mes Biens Immobiliers (Article 1418 du Code Général des Impôts).  
 -Les organismes de recouvrement en cas d'impayé.

Dans certains cas, et seulement avec l'accord du locataire, Logis Cévenols pourra lui proposer la mise en place d'un accompagnement social nécessitant la collecte de certaines informations supplémentaires. Elles seront conservées le temps de la mesure d'accompagnement.

Par ailleurs et en cas de précontentieux ou contentieux, Logis Cévenols aura un intérêt légitime à utiliser les données aux fins de règlement des litiges, dans le respect des dispositions légales en vigueur. Les données collectées et traitées dans le cadre d'un précontentieux seront conservées jusqu'au règlement du litige amiable ou, à défaut, de la prescription de l'action en justice correspondante. Les données collectées et traitées dans le cadre de la gestion d'un contentieux seront conservées jusqu'à la prescription de l'action en exécution d'une décision de justice passée en force de chose jugée.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, le locataire bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de limitation, d'effacement, de portabilité et d'opposition aux informations qui le concerne.

Ce droit peut être exercé en s'adressant à [il@logis-cevenols.fr](mailto:il@logis-cevenols.fr). Un justificatif d'identité pourra vous être demandé en cas de doute raisonnable sur votre identité.

Le délégué à la protection des données de Logis Cévenols est joignable en utilisant l'adresse email suivante : [dpo@logis-cevenols.fr](mailto:dpo@logis-cevenols.fr)

Enfin, en cas de nécessité, une réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 l'instauration d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) en cas de dépassement des plafonds de ressources. Ce SLS est forfaitaire en cas de défaut de réponse à l'enquête obligatoire.

##### 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 à Logis Cévenols, des indemnités pour défaut d'entretien et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Ce délai est ramené à un mois dans le cas où l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

##### 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 d'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 Logis Cévenols 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.

Pour les habitations construites sur un terrain dont Logis Cévenols est locataire au titre d'un bail emphytéotique, la durée du bail d'habitation ne pourra excéder la date d'expiration du bail du terrain.

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 six semaines 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 contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire du domicile statuant en référé.

### **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. Logis Cévenols 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 de six mois 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 ou toute décision de justice attributive du logement 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 est, par principe, strictement interdite. Par dérogation, le locataire pourra y avoir recours, dans les conditions prévues par les articles L442-8-1 et L631-17 du code de la construction et de l'habitation.

### **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 à Logis Cévenols d'une attestation de l'assureur, conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

### **5.3- Données personnelles**

Dans le cadre de l'établissement du bail, Logis Cévenols est amené à collecter un certain nombre de données obligatoires concernant le locataire et les autres bénéficiaires du bail. En cas de refus, le bail ne pourra être formé.

Ces informations font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social de Logis Cévenols, fondé sur l'exécution du présent contrat. Logis Cévenols pourra contacter le locataire par courrier, téléphone, SMS ou e-mail dans le cadre de la gestion de son dossier.

Les données sont destinées à un usage interne. Elles seront conservées jusqu'au terme du bail, puis seront archivées conformément à la réglementation applicable.

Peuvent être destinataires des informations les concernant et dans les limites de leurs attributions respectives :

- L'organisme financier teneur du compte courant du locataire,
- La Commission départementale de l'aide personnalisée au logement ;
- Les organismes autorisés par une disposition légale ou réglementaire à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives aux demandes locatives de logements sociaux et aux résidents,
- Les personnes et organismes externes pouvant concourir à un suivi social ou demander sa mise en œuvre (conseiller social, travailleur social, établissement sanitaire, social ou médico-social, caisse d'allocations familiales, centre communal d'action sociale, association participant au suivi social, commission d'attribution des logements, commission communale ou intercommunale des attributions, commission intercommunale du logement, commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, commission locale d'impayés locatifs, commission de médiation dite « DALO », Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), réservataires de logements, fonds de solidarité pour le logement ou dispositif local équivalent, organisme versant une garantie ou une avance « Loca-pass », commission de surendettement, commission partenariale de prévention des impayés, commission locale des expulsions),
- Les organismes autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives aux résidents et à leurs parcours résidentiels,
- Les prestataires et sous-traitants intervenant sur le parc immobilier, en particulier les entreprises intervenant sur les réseaux techniques et les services gérant les réseaux de distribution d'énergie, d'eau et de télécommunications,
- Les prestataires et sous-traitants hébergeant les données informatiques,