



## CONTRAT DE LOCATION

**Applicable aux logements conventionnés en application de l'article L 831-1 du code de la construction et de l'habitation.**



Le présent contrat de location est conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la convention conclue avec l'Etat.

Il est constitué des conditions particulières et des conditions générales. Ces deux parties forment, avec les documents annexés au présent contrat, un tout indissociable.

Numéro de la convention conclue entre l'Etat et le bailleur :

Une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations chez le gardien ou, en l'absence de gardien, au siège du bailleur.

## I - CONDITIONS PARTICULIERES

**ENTRE :**

**Désignée ci-après "le bailleur"**

**et :**

**Désigné(s) ci-après "le locataire"**

**Il est préalablement rappelé :**

Suite à des impayés de loyers et/ou charges, le bail du locataire, portant sur le logement objet du présent contrat, a été résilié par décision du tribunal en date du . Le locataire ayant soldé sa dette et respecté ses engagements, les parties conviennent de signer le présent contrat de location, prenant effet à la date de résiliation susvisée.

Le dépôt de garantie actuellement détenu par le bailleur est transféré au présent contrat. Cette disposition annule et remplace le 1er alinéa de l'article 7 des conditions générales. La restitution sera effectuée conformément aux termes de ce même article.

Les parties conviennent que le logement occupé est en bon état d'usage et de réparations locatives. Cette disposition annule et remplace le dernier alinéa de l'article 1 des conditions générales.

**EXPOSE PREALABLE:**

Le bailleur a acquis l'usufruit temporaire des locaux loués, dans le cadre du dispositif de l'Usufruit locatif social. Le présent bail, consenti par le bailleur en sa qualité d'usufruitier-bailleur, ne pourra en conséquence pas se poursuivre au-delà de la date d'extinction de cet usufruit temporaire. Cette date d'échéance ainsi que les dispositions relatives au sort du bail au terme de l'usufruit, sont précisées aux présentes conditions particulières.

**DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

**Localisation**

		Local :

Adresse : ,

Etage :

Porte :

**Description**

Type :

**Surface habitable**

**m<sup>2</sup> environ (hors annexes)**

Prestations :

Equipements communs et d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

### DUREE

Date de prise d'effet :

Date d'échéance :

### DUREE

Date de prise d'effet :

Date d'échéance :

Durée : 3 ans reconductible

Terme de l'usufruit temporaire :

Le bail ne pourra se poursuivre au-delà de cette date.

### PRIX

Montant du loyer principal mensuel à la prise d'effet du contrat : €.

Paielement à échéance mensuelle, à terme échu, le premier jour du mois.

Date de révision annuelle du loyer : 1er janvier, indice de référence des loyers : 2ème trimestre.

Date de la dernière révision du loyer :

Acomptes mensuels provisionnels sur charges, à la date d'effet du contrat : €.

Montant du dépôt de garantie : €, correspondant à **un mois** de loyer principal.

Montant du loyer principal mensuel (**avant résiliation judiciaire**) : €.

Montant du loyer facturé au locataire (**pour remise à bail**) : € Période :

Paielement à échéance mensuelle, à terme échu, le premier jour du mois.

Date de révision annuelle du loyer : 1er janvier, indice de référence des loyers : 2ème trimestre.

Date de la dernière révision du loyer :

Acomptes mensuels provisionnels sur charges, à la date d'effet du contrat : €.

Montant du dépôt de garantie : €, correspondant à **un mois** de loyer principal.

Le mode de fixation et de réévaluation des loyers tels que prévus aux articles 17,17-2 et 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ne s'appliquent pas au présent contrat en vertu de l'article 40 III de la dite loi.

Contribution pour le partage des économies de charges :

Montant : 0 €

Date de fin :

Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : cf. annexe au bail.

### CLAUSE PARTICULIERE AU LOYER ET AU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Le loyer pratiqué n'excède pas le loyer maximum fixé par la convention avec l'Etat. Ce loyer maximum est révisé chaque année, le 1er janvier, en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee.

Le locataire reconnaît avoir été informé de la possibilité d'application d'un supplément de loyer de solidarité.

## **CLAUSES PARTICULIERES A L'USUFRUIT LOCATIF SOCIAL**

### **1- Sort du bail au terme de l'usufruit locatif social - Garantie de relogement**

Au terme de l'usufruit temporaire, la pleine propriété des locaux loués reviendra au nu-proprétaire.

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire pourra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit proposer un nouveau bail au locataire, soit lui donner congé pour vendre ou pour occuper le bien, avec effet au terme de l'usufruit.

Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, la RIVP usufruitier-bailleur proposera au locataire remplissant les conditions de ressources PLS, s'il n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire, une offre de relogement correspondant à ses besoins et possibilités. A défaut d'acceptation de cette offre de relogement, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation sur le logement au terme de l'usufruit.

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), les articles L. 253-5 à L. 253-7 dudit code relatifs à l'extinction de l'usufruit sont reproduits ci-dessous, le locataire déclarant en avoir parfaitement pris connaissance :

#### Article L253-5 du CCH :

Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

- soit, s'il est occupant, informer l'usufruitier de son intention de renouveler la convention d'usufruit ;
- soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-proprétaire au locataire.

La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

#### Article L253-6 du CCH :

I.-Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-proprétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

II.-Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-proprétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-proprétaire.

#### Article L253-7 du CCH :

Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-proprétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

### **2- Droit de visite du nu-proprétaire**

Afin de permettre la vente de la nue-proprété des locaux loués, le locataire devra laisser le nu-proprétaire et/ou son mandataire accéder à ses parties privatives, dans des conditions normales et autant de fois que nécessaire, avec faculté pour ceux-ci de se faire accompagner de toute personne de leur choix. Ce droit de visite s'exercera dans la limite de 2 heures par jour, uniquement les jours ouvrables et à l'exception des jours fériés.

## II - CONDITIONS GENERALES

Les parties désignées aux conditions particulières ci-dessus ont établi le présent contrat en conformité avec la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, dans les conditions de son article 40 III, ainsi qu'avec la convention conclue avec l'Etat et sont convenues des conditions générales suivantes :

### ARTICLE 1 - OBJET

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières. La présente location étant faite à titre de résidence principale, le logement doit être occupé au moins 8 mois par an.

Le locataire devra utiliser le logement conformément à la destination prévue aux conditions particulières. Si cette destination est à usage exclusif d'habitation, le locataire ne pourra y exercer, même dans une partie, aucune activité professionnelle, commerciale, artisanale ou industrielle.

Si cette destination est à usage mixte professionnel et habitation, le locataire ne pourra y exercer que l'activité déclarée, à l'exclusion de toute autre.

Le locataire aura la jouissance des lieux à compter de la date de prise d'effet du contrat, telle qu'elle est indiquée aux conditions particulières.

Le locataire déclare avoir visité les lieux, dont l'état sera consigné sur le procès-verbal qui sera établi contradictoirement conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### ARTICLE 2 - DUREE

Le contrat de location est conclu pour une durée de **trois ans** à compter de la date de prise d'effet figurant aux conditions particulières.

### ARTICLE 3 - RENOUVELLEMENT

Conformément à la convention conclue avec l'Etat, le contrat de location est reconduit tacitement, pour des périodes de trois ans, si le locataire s'est conformé aux obligations de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf dénonciation expresse du locataire dans les conditions de l'article 15-I, neuvième à dix neuvième alinéas, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### ARTICLE 4 - MODALITES DU CONGE

Le locataire peut donner congé au bailleur à tout moment. Le délai de préavis est d'un mois sur les territoires visés au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Si le locataire se maintient dans les lieux au-delà de la date d'expiration du préavis, nonobstant toute action judiciaire du bailleur, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui des charges et du loyer actualisé, et de toute majoration de loyer définie et rendue obligatoire par la loi ou la réglementation en vigueur (supplément de loyer de solidarité...).

Après la date d'expiration du préavis, si le signataire du présent contrat est toujours dans les lieux, des dommages et intérêts pourraient être demandés au tribunal afin de compenser le préjudice subi par le locataire désigné pour occuper le logement après la date de préavis initialement fixée.

## ARTICLE 5- INCESSIBILITE ET INTRANSMISSIBILITE

L'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an, le présent contrat est incessible et intransmissible, sauf dans les conditions prévues aux articles 14 et 40-III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le locataire ne pourra sous-louer les lieux loués, même partiellement, sauf aux personnes limitativement énumérées à l'article 442-8-1 II du Code de la construction de l'habitation et dans le respect des conditions dudit article, sous réserve d'informer préalablement le bailleur de son intention d'user de cette faculté.

## ARTICLE 6 - LOYER

Le loyer initial de la présente location est fixé au montant indiqué aux conditions particulières.

Il sera révisé chaque année, au 1er janvier.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

L'indice de référence est celui du 2ème trimestre.

Le loyer est payable mensuellement, à terme échu, le premier jour de chaque mois, au domicile élu du bailleur.

Le bailleur ou son mandataire remettra gratuitement une quittance au locataire sur sa demande, ou sera, en cas de règlement partiel, tenu de lui délivrer un reçu. Le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance avec l'accord exprès du locataire.

Lorsque le locataire bénéficie d'une aide au logement, le montant de cette aide apparaît en déduction du paiement des loyers, sur l'avis d'échéance, à condition que l'organisme payeur, notamment la Caisse d'allocations familiales, la verse directement au bailleur.

## ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Avant son entrée dans les lieux, le locataire versera au bailleur un dépôt de garantie équivalent à **un mois** de loyer en principal.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, 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. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Le locataire s'interdit formellement d'imputer à ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il restera redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis.

#### **ARTICLE 8 - SOLIDARITE**

Chacun des colocataires sera personnellement et solidairement tenu au respect de la totalité des obligations incombant au locataire en vertu du présent contrat. En conséquence, le bailleur pourra toujours réclamer à l'un ou à l'autre le paiement de la totalité des loyers, charges locatives, indemnités et, plus généralement, de toutes les sommes à la charge du locataire en vertu du présent contrat.

#### **ARTICLE 9 - CHARGES LOCATIVES**

Outre le loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges locatives, telles que définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 et tout autre texte qui pourrait le compléter ou remplacer.

Les charges locatives donnent lieu au versement de provisions et, de ce fait, font l'objet d'une régularisation annuelle en plus ou en moins. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et par le budget prévisionnel.

Un mois avant la 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 et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Le montant des provisions ne peut en aucun cas constituer un engagement de la part du bailleur.

Les provisions sont normalement définies pour un exercice de charges entier, allant du 1er janvier au 31 décembre. Toutefois, en cas de nécessité dont il devra alors être justifié auprès du locataire, le bailleur se réserve la possibilité de les modifier en cours de période, dans les conditions prévues ci-dessus.

La valeur des acomptes mensuels lors de la prise d'effet du bail est indiquée aux conditions particulières.

Dans le cas où la location ne serait effective que pendant une partie de l'exercice, la part des charges imputables au locataire, quelle que soit leur nature, sera déterminée au prorata de la durée de la location.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

#### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DES PARTIES**

Le bailleur est tenu des obligations telles qu'elles sont définies aux articles 6 et 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et rappelées ci-dessous :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

##### **Le bailleur est obligé :**

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée à l'article 6 a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas



une transformation de la chose louée.

- après mise en demeure dûment motivée, sauf motif légitime, d'utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.

**Le locataire est tenu** des obligations prévues notamment à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précisées ci-dessous :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;

- respecter les conditions du règlement intérieur des immeubles annexé au présent contrat et en faisant partie intégrante, qu'il déclare connaître ;

- user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque et en s'abstenant en toute circonstance de ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins ou être contraire à la bonne tenue de l'immeuble ;

- 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 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 ;

- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par la réglementation sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- s'il existe dans le local loué un ballon d'eau chaude électrique, une chaudière gaz individuelle ou tout autre appareil de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, le locataire aura la responsabilité de faire entretenir cet appareil selon les normes et décrets en vigueur et par une entreprise agréée. Le locataire devra à toute réquisition justifier de l'exécution de cette obligation tous les ans par la production d'un certificat d'entretien ;

- cependant le bailleur se réserve expressément la possibilité de faire assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage ou de tous autres équipements collectifs et d'imputer le coût de cet entretien aux charges locatives conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ; le locataire s'engage à laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces divers équipements ;

- permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

- faciliter la visite des locaux par les agents du bailleur lorsque cela est nécessaire pour l'entretien de l'immeuble. Cette visite aura lieu, sauf cas d'urgence, à une heure déterminée en accord avec le locataire ;

- ne 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 ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; ne faire aucun changement de distribution ou modification quelconque des lieux qui peuvent notamment constituer une transformation de la chose louée, sans autorisation préalable du bailleur. Dans le cas où ces travaux intéresseraient le gros œuvre, ils ne pourraient être exécutés que sous la direction de l'architecte du bailleur. Dans le cas contraire, ils pourraient être exécutés par l'architecte du locataire et des entreprises agréées par le bailleur mais sous la surveillance de l'architecte de ce dernier ;

- s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L.112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable

- établir, en cas de sinistre, une déclaration auprès de son assureur et en avertir le bailleur, en lui communiquant le double de cette déclaration dans le délai de 24 heures ;

- ne posséder des animaux domestiques dans les lieux loués que dans la mesure où leur présence ne provoque pas de trouble et dans le respect des conditions énoncées au règlement intérieur. Toutes les dégradations qu'ils pourraient causer seront mises à la charge de leur propriétaire;

- justifier de ses ressources ainsi que de celles des occupants du logement et de sa situation de famille, conformément à la réglementation applicable à son logement, dès qu'il en sera requis par le bailleur

#### **Le bailleur ne garantit pas le locataire contre :**

- les troubles de fait ou actes délictueux dont serait victime le locataire de la part de tiers (article 1725 du code civil), le locataire devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des lieux loués ;

- les accidents survenus aux usagers des terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants ;

- les accidents résultant d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs, notamment dans le cas d'enfants non accompagnés ;

- les accidents résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération ou de ventilation conformes à la réglementation.

Il ne sera dû au locataire aucune indemnité ou diminution de loyer pour des restrictions ou interruptions dans les services du chauffage, de l'eau, du gaz ou de l'électricité ainsi qu'en cas d'infiltration d'eau dans les caves et parkings en sous-sol, dans la mesure où ces restrictions ou interruptions répondent aux conditions posées par l'article 1724 du code civil ou ne constituent pas des diminutions ou des suppressions de prestations stipulées au contrat au sens de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Si tout ou partie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée était interrompu pour une cause étrangère ou encore en cas de force majeure, le bailleur ne serait, en aucune façon, responsable et ne pourrait être tenu à aucune indemnité.

## **ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION JUDICIAIRE**

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme du loyer (en principal et charges) à son échéance, du versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer signifié à personne, à domicile élu ou en mairie, et resté infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans que ce dernier ait à faire la preuve d'aucun préjudice.

La présente location sera également résiliée de plein droit, s'il plaît au bailleur, à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre et un mois après un commandement d'exécuter resté infructueux, ainsi qu'en cas de 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.

Le commandement reproduira les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Le présent contrat pourra également être résilié par toutes voies de droit, en cas :

- d'infraction aux clauses du présent contrat et notamment de toute sous-location ou cession partielle ou totale.

- lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants.

Dans ce cas le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification d'un commandement d'huissier de justice, ce dernier peut procéder, dans les conditions prévues aux articles L. 142-1 et L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de l'état d'abandon du logement.

A compter de la résiliation du contrat, l'occupant versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer principal mensuel en vigueur à la date de résiliation, augmenté des charges locatives.

## **ARTICLE 12 - LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire sera établi dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

A défaut d'état des lieux contradictoire, il pourra être établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié. Dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dès lors qu'il aura été donné congé et pendant la durée du préavis stipulé à l'article 4 ci-dessus, le locataire devra laisser visiter les locaux loués deux heures par jour ouvrable, déterminées par accord entre les parties, et, à défaut, de 17 à 19 heures, et d'autre part ne pas s'opposer à ce que le bailleur, s'il le juge à propos, fasse placer un écriteau au balcon ou à une fenêtre de façade.

Le jour de la libération des lieux, qui devra obligatoirement être un jour ouvrable, il restituera au représentant du bailleur le jeu complet des clés du logement qu'il occupait et de ses annexes, de sa boîte aux lettres, des divers locaux communs auxquels il avait accès, étant précisé qu'il s'interdit d'en conserver aucune sous peine de prendre à sa charge le remplacement de la ou des serrures concernées.

Cette remise des clés fera l'objet d'une décharge qui lui sera délivrée par le bailleur, sauf si la remise s'effectue par courrier recommandé avec accusé de réception.

Par ailleurs, avant l'expiration du délai de congé, il sera procédé contradictoirement avec le locataire à une visite des lieux à la suite de laquelle il sera remis au locataire un état des réparations locatives qu'il aura à effectuer. Les réparations devront être terminées avant sa sortie des lieux loués. Si les réparations dont il s'agit n'avaient pas été effectuées à la date de l'état des lieux contradictoire, le bailleur aurait le droit, sans aucune formalité, d'y faire procéder lui-même d'office, aux frais du locataire sortant, sans préjudice de tels dommages-intérêts qui seraient mis à la charge du locataire.

Le locataire s'engage aussi à laisser les lieux en bon état de propreté et la cave et les emplacements de parking vides et nettoyés, faute de quoi tous frais de débarras, ménage et nettoyage seraient également mis à sa charge. Il aura également à sa charge les réparations locatives définies par le décret en Conseil

### **ARTICLE 13 - MOBILITE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL.**

En application des articles L. 482-1 à L. 482-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui s'imposent aux parties nonobstant les conditions générales du présent contrat, le locataire est informé des dispositions qui suivent, relatives à la sous-occupation, au logement adapté au handicap, au dépassement des plafonds de ressources ainsi qu'à la non réponse aux enquêtes « ressources » annuelles.

#### **Sous-occupation du logement.**(art. L. 482-1 CCH).

En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH, le bailleur propose au locataire, quelques soient ses ressources, un nouveau logement correspondant à ses besoins, dont le loyer est inférieur à celui du logement objet du présent contrat, et prend en charge une aide à la mobilité dans les conditions définies par décret.

En cas de refus par le locataire de trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi ° 48-1360 du 1er septembre 1948, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours. Le délai de préavis est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap ou une telle perte d'autonomie. Elles ne s'appliquent pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville, ni aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1er janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

#### **Logement adapté au handicap** (art. L. 482-2 CCH).

Lorsque le locataire occupe un logement adapté au handicap et que le ou les occupants présentant ce handicap n'occupent plus ce logement, le bailleur propose au locataire, quelles que soient ses ressources, un nouveau logement, dont le loyer est inférieur à celui du logement objet du présent contrat et prend en charge une aide à la mobilité dans les conditions définies par décret.

En cas de refus par le locataire de trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi ° 48-1360 du 1er septembre 1948, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours. Le délai de préavis est de six mois. Ce délai est porté à dix huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de soixante cinq ans.

#### **Ressources supérieures au plafond pour l'attribution d'un logement conventionné** (art. L. 482-3 CCH).

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, lorsque les ressources du locataire et des personnes vivant au foyer au sens de l'article L 442-12 du CCH sont, pendant deux années consécutives, supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS), le bail est prorogé pour une durée de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête ressources annuelle, faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds.

Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds PLS, le bailleur en informe le locataire sans délai.

Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie au locataire la date à laquelle les locaux doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Si, au cours de la période de prorogation de dix-huit mois, le locataire justifie que ses ressources sont devenues inférieures aux plafonds PLS , un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable est conclu.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources, atteignent leur 65ème anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de

l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, ni aux locataires bénéficiant de cet avantage et résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'auront pas été classés, à compter du 1er janvier 2015, en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

**Non réponse à l'enquête ressources annuelle (Article L482-3-1 du CCH)**

Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, si le locataire, pendant deux années consécutives, ne répond pas à l'enquête ressources annuelle prévue à l'article L. 441-9 du CCH, son bail est prorogé pour une durée de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit ces deux années.

Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie au locataire la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Si, au cours de la période de prorogation de dix-huit mois, le locataire communique au bailleur les documents et renseignements demandés dans le cadre de l'enquête (avis d'imposition ou de non-imposition et renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer) et justifie que ses ressources sont inférieures aux plafonds permettant l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS), un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable est conclu.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires qui, au cours de l'année suivant la constatation par le bailleur de l'absence de réponse pour la deuxième année consécutive à l'enquête, atteignent leur 65ème anniversaire et aux locataires présentant un handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux locataires de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, ni, jusqu'au 31 décembre 2020, aux locataires résidant, au plus tard le 31 décembre 2014, dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## ARTICLE 14 - DONNEES PERSONNELLES

Les informations concernant le locataire font l'objet d'un traitement informatique par le bailleur, responsable de traitement dont le siège social se situe au 13, avenue de la Porte d'Italie à Paris (75013), elles sont destinées à un usage interne notamment pour :

- instruire les demandes d'attribution, d'adaptabilité ou de mutation des logements et, en particulier, prendre en compte les décisions des Commissions d'attribution des logements ou des Commissions départementales de médiation ;
- mettre en œuvre le suivi social personnalisé proposé aux personnes et familles en difficultés, lors de l'attribution d'un logement ou en cours de gestion locative ;
- gérer le patrimoine immobilier du bailleur (gestion locative et patrimoniale des logements et de leurs accessoires ; relations avec les gestionnaires des aides au logement et les réservataires des logements ; gestion des locaux d'activité et des locaux commerciaux ou professionnels ; fonctionnement des syndicats de copropriétaires ; fonctionnement des associations foncières urbaines et des associations syndicales ; élection des représentants des locataires au conseil d'administration ; négociation d'accords collectifs avec les résidents ; contrôle de la représentativité des associations de locataires ; mise en œuvre des politiques publiques concernant l'habitat à caractère social ; réalisation d'enquêtes en matière d'accession à la propriété et de location ; fonctionnement des sociétés ayant pour objet la construction de logements en accession ou la vente d'habitations à loyer modéré) ;
- contrôler l'accès nominatif aux zones soumises à une restriction de circulation (vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public à des fins de sécurisation des biens et des personnes) ;
- gestion des précontentieux et des contentieux avec les cocontractants, les demandeurs de logement, les occupants des logements et les tiers responsables d'atteintes au personnel ou au patrimoine d'un bailleur social ;
- exécution des décisions de justice ayant une incidence sur un lieu de résidence, telles que les décisions ordonnant l'éloignement d'un résident ou un relogement en urgence.

Ainsi, peuvent également être destinataires des informations les concernant et dans les limites de leurs attributions respectives :

- l'organisme financier teneur du compte courant du locataire ou du propriétaire ;
- les compagnies d'assurances du locataire ou du propriétaire ;
- la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ;
- les auxiliaires de justice et les officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances ;
- les organismes payeurs d'aides au logement (CAF/CMSA) ;
- les services des impôts autorisés à obtenir communication des données dans le cadre de leur mission ;
- le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ;
- la commission de surendettement ;
- les organismes habilités à mettre en œuvre ou suivre un accompagnement social ;
- les réservataires de logements ;
- Les associations de locataires ;
- l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) ;
- la commission d'attribution des logements ;
- le maire de la commune où se situent les logements, ou son délégataire, en sa qualité de membre de la commission d'attribution ;
- la commission de médiation DALO ;
- le système national d'enregistrement (SNE) et les dispositifs de gestion partagée des demandes de logements ;
- les collectivités, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), le service commun d'enregistrement et le service intégré d'accueil et d'intégration (SIAO) compétents assurant le service d'enregistrement des demandes de logement ;
- l'organisme participant à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;
- le service de l'État ou du département assurant le secrétariat des instances locales du PDALHPD ;
- la commission de coordination de l'accord collectif intercommunal.
- le nu propriétaire, ses sous-traitants et prestataires éventuels, en cas de bail consenti dans le cadre de l'usufruit locatif social (ULS).

De plus, le bailleur pourra être amenée à transmettre certaines données à d'autres destinataires en cas de légitime nécessité :

- transmission des coordonnées du locataire à des prestataires ou sous traitants chargés de réaliser des enquêtes et d'établir des statistiques relatives à la gestion et à l'occupation du patrimoine immobilier, à la réhabilitation des immeubles et des logements ou à l'appréciation de la qualité du service ;
- transmission des coordonnées du locataire à des prestataires ou sous traitants devant intervenir à l'intérieur du logement, et ce principalement pour une prise de rendez-vous ;
- transmission des éléments nécessaires à des organismes de recouvrement en cas d'impayés ;
- transmission des données nécessaires à la gestion des réseaux techniques, en particulier de distribution d'énergie, d'eau et de télécommunications, aux entreprises intervenant ou gérant ces réseaux ;
- transmission des données nécessaires à la gestion des contrôles d'accès et de la vidéosurveillance des espaces communs non ouverts au public, aux prestataires et sous-traitants chargés de l'installation, de la maintenance ou de la gestion du dispositif ;
- transmission des données nécessaires à la gestion des syndicats de copropriétaires dans lesquels le bailleur exerce la mission de syndic ou de membre d'un conseil syndical, aux copropriétaires, aux membres du conseil syndical, aux services du syndic, administrateurs provisoires, syndicats judiciaires ou mandataires *ad hoc* ;
- transmission de la courbe de charges aux personnels dûment habilités des fournisseurs d'énergie, des gestionnaires de réseaux et des sociétés tierces pour la mise en place de tarifs adaptés à la consommation des ménages, pour la gestion du réseau de distribution et la fourniture de services complémentaires.

Ces données sont stockées en Union Européenne (UE) et ne sont pas transférées dans un pays situés en dehors de l'Union Européenne.

Elles sont conservées le temps strictement nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées, puis sont archivées le temps nécessaire à l'accomplissement d'obligations légales (contrôle ANCOLS), ou, en cas de contentieux, le temps de la prescription de l'action en justice correspondante.

Conformément à la loi « informatique et libertés » n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, vous bénéficiez d'un droit d'accès, d'effacement, de rectification ou de limitation aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à : RIVP DPO, 13 Avenue de la Porte d'Italie 75621 PARIS CEDEX 13 ou par mail à l'adresse : [informatiqueetlibertes@rivp.fr](mailto:informatiqueetlibertes@rivp.fr). Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Un justificatif d'identité devra être joint à la demande.

Vous avez également la possibilité d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale informatique et libertés (CNIL).

## **ARTICLE 15 - TOLERANCES**

Aucune tolérance dans l'application par le bailleur du présent bail ne pourra être considérée comme génératrice d'un droit nouveau acquis par le locataire, le bailleur se réservant toujours la possibilité d'y mettre fin à tout moment.

## **ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties élisent domicile :

- le locataire dans les lieux loués ;
- le bailleur à son siège social.

Pour tout litige né de l'application du présent contrat, la seule juridiction compétente sera le tribunal compétent du lieu de situation des locaux loués.

Signé numériquement à Paris,

**Pour le bailleur,  
Le (la) responsable d'agence**

**Le(s) locataire(s)**

#LOCRA01\_100\_200#

#LOCSIG01\_100\_200#

#LOCSIG02\_100\_200#

#LOCSIG03\_100\_200#

#LOCSIG04\_100\_200#

#LOCSIG05\_100\_200#