

## II - CONDITIONS GENERALES

ENTRE : l'Office et le Locataire

Il est convenu ce qui suit :

Le Locataire a été informé que les lieux loués sont régis par la législation HLM et la convention conclue entre l'Etat et l'Office. Cette convention est tenue à la disposition permanente du Locataire qui peut en prendre connaissance au siège de l'Office. Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

### 1 - DUREE

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

### 2 - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le Locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives s'il en a été exécutées pour son compte et aura à verser un dépôt de garantie.

#### → Le dépôt de garantie

A la demande de l'Office, et, au plus tard avant la remise des clés du logement, le Locataire versera un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer principal.

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêts pour le Locataire pendant la durée de la location. Ce dépôt de garantie sera restitué au locataire habilité par la loi à le percevoir, ou à ses héritiers, successeurs et ayant cause, dans le délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite des sommes restant dues à l'Office.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire, après arrêt des comptes, produira intérêts au taux légal au profit du locataire.

#### → Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office, conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu.

Le Locataire s'engage dès la réception de l'avis d'échéance, à payer le montant du loyer et des charges sans délai.

Le Locataire s'oblige et oblige après lui ses héritiers, successeurs et ayant cause, tous par voie solidaire et indivisible, à payer le loyer et ses accessoires.

En cas de colocation, chacun des colocataires sera tenu conjointement et solidairement de toutes les obligations du contrat de bail qui en découlent.

La réglementation prescrit, en cas de dépassement du plafond des ressources, la possibilité de percevoir un supplément de loyer dit "surloyer". Le loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre l'Etat et l'Office et visée à l'article premier.

L'Office s'engage à remettre au Locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement. Il s'engage également à tenir à la disposition du Locataire, les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette Aide.

Lorsque le Locataire en fait la demande, l'Office est tenu de remettre une quittance gratuite sous réserve des droits de quittance. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, l'Office est tenu de délivrer un reçu. La quittance

ou le reçu porte le détail des sommes versées par le locataire distinguant le loyer, le droit au bail et les autres charges et mentionne l'imputation que le Locataire a déclaré donner au paiement effectué conformément à l'article 1253 du Code Civil.

#### ⇒ **Les charges locatives**

En plus du loyer, l'Office est fondé à demander au Locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées "charges" Ces charges sont celles énumérées par le décret 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.

Des acomptes mensuels, au titre de provisions pour charges, peuvent être réclamés au Locataire en attente de régularisation. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation ou d'un état prévisionnel des dépenses. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année sous réserve pour l'Organisme de donner toute justification précisant cette modification. Chaque année l'Office devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés. Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'UN MOIS qui suit l'envoi du décompte.

Le Locataire, éventuellement accompagné d'associations représentatives, dispose d'UN MOIS à compter de la remise de ce décompte, pour prendre connaissance, au siège de l'Office, des documents de gestion (factures, contrats,...) ayant permis l'établissement de cette pièce, ainsi que de la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments ; ceux-ci seront tenus à la disposition du locataire au siège, ou, le cas échéant, dans le bureau du secteur.

#### ⇒ **Les réparations locatives**

Le Locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret.

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

Cependant, si le locataire est en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou un vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause de la fréquence de ces menues réparations, le propriétaire devra en supporter les conséquences financières.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc "récupérables" auprès du locataire les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au III de l'annexe au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

#### ⇒ **Les grosses réparations**

Après avoir, au préalable, prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, l'Office 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. En tout état de cause, cette disposition ne s'applique pas lorsque le logement et l'immeuble dans lequel il est situé, est l'objet de travaux d'amélioration ou de réhabilitation réalisés dans le cadre d'un financement aidé par l'Etat.

Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours, le loyer sera à l'expiration de ce délai, diminué en proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

### **3 - DEBUT ET FIN DE LA LOCATION**

#### ⇒ **L'état des lieux à l'entrée du Locataire**

Au plus tard, lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi. 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 et les anomalies de fonctionnement qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux, devront être signalées par lettre recommandée avec accusé de réception par le locataire dans un délai de 20 jours à compter de la remise des clés.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie pour être joint au contrat de location.

A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée. Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

L'Office, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même, les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

#### ⇒ **L'état des lieux au départ du Locataire**

Au départ du Locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de l'Office et du locataire, ou, le cas échéant, son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

A défaut, et huit jours après la mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée. Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

#### ⇒ **Le congé**

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et de l'Office ; celui qui donne congé devra prévenir l'autre TROIS MOIS à l'avance de son intention de mettre fin à la location. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de l'Office, le Locataire bénéficie de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1er septembre 1948. Le préavis est ramené à UN MOIS en cas de changement de résidence pour des raisons professionnelles. Ce délai est également réduit à UN MOIS en faveur du Locataire de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que pour les bénéficiaires du RMI.

Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du premier jour suivant la réception de la lettre ou de la signification. Le loyer et les charges sont dus jusqu'à la fin du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

#### ⇒ **Le départ du Locataire**

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 l'Office. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures, du lundi au vendredi inclus.

Avant son départ, le Locataire devra justifier du paiement des loyers, charges et contributions leur incombant, 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.

#### ⇒ **La résiliation du contrat**

En cas de non-paiement des sommes dues à l'Organisme, loyers ou charges régulièrement appelés, d'un montant au moins équivalent à trois mois de loyer principal, celui-ci pourra, après examen du cas en liaison avec le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de l'Office deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du Locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'Instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des

délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le locataire se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

#### **4 - OBLIGATIONS GENERALES DE L'OFFICE ET DES LOCATAIRES**

Les obligations générales de l'Office et du Locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation HLM et par le présent contrat de location. Elles peuvent être complétées et précisées par des accords collectifs de location locaux, départementaux, nationaux.

##### **→ Obligations principales du Locataire**

Le Locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de l'Office.

Il ne pourra transformer sans accord exprès et écrit de l'Office, les lieux loués et leurs équipements. L'Office pourra si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements au départ du Locataire, ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. L'Office aura 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.

Le logement loué doit constituer la résidence principale effective du Locataire. Le Locataire s'engage à informer l'Office de toute personne autre qu'un membre de sa famille qu'il recueillerait à titre habituel. La sous-location, en tout ou en partie, est interdite dans les immeubles HLM locatifs.

Le Locataire respectera LE REGLEMENT DE L'IMMEUBLE et le règlement de co-propriété, les décisions des Assemblées Générales, des co-propriétaires ainsi que le règlement de police concernant l'usage des locaux loués.

##### **→ Assurance du Locataire**

Le Locataire doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en qualité de locataire.

Lors de la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit les assurances suivantes auprès de la Compagnie de son choix :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de verres).
- Assurance couvrant le risque "recours des voisins".
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux).
- Responsabilité civile.

Cette obligation s'impose au Locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard de l'Office 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.

Périodiquement, à la demande de l'Office, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurance et une attestation de primes.

A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, UN MOIS après le commandement demeuré infructueux.

##### **→ Assurance de l'Office**

L'Office doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard des tiers pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en qualité de propriétaire d'immeuble en vertu des articles 1382 à 1386 et 1719 et 1721 du Code Civil.

##### **→ Sécurité et salubrité**

Le Locataire répondra 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 aient eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; il les prendra à sa charge.

Le Locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il usera paisiblement de la chose louée. Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant autorisé par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareil à fuel, ni bouteille de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de l'Office. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées pompiers...).

Il sera tenu responsable des infractions au présent contrat, dont se rendront coupables les personnes en visite chez lui.

Il informera immédiatement l'Office de tout sinistre et toute dégradation se produisant dans les locaux loués.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques ou autres, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il fera ramoner les cheminées à ses frais, aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats souris, et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il souffrira la réalisation par le bailleur des réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués, les représentants de l'Office sur justification de leur qualité chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité, l'entretien et la salubrité.

Il remettra à l'Office, dès son départ, toutes les clés des locaux loués. En contrepartie, l'Office mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

⇒ **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.

⇒ **Frais de dossier**

L'établissement de ce dossier ne pourra donner lieu à aucun frais de la part des Locataires.