

# CONTRAT DE LOCATION CONDITIONS GÉNÉRALES

## 1 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au présent contrat et au décompte de surface ci-annexé, ainsi que les éventuels équipements ci-après désignés et qui ne figure pas dans le décompte.

Le LOCATAIRE dispose d'un délai de deux mois, après notification pour contester le décompte de surface. Le LOCATAIRE a été informé par MAYENNE HABITAT que les lieux loués sont régis par convention conclue entre l'État et MAYENNE HABITAT: cette convention est tenue en permanence à la disposition du locataire qui peut en prendre connaissance auprès du responsable d'agence décentralisée ou au siège de MAYENNE HABITAT. Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs à l'usage des locataires du groupe ou du bâtiment.

## 2 - DURÉE

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

## 3 - CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Le LOCATAIRE aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives. Il aura à verser un dépôt de garantie.

### La solidarité

En cas de co-location, MAYENNE HABITAT pourra demander la totalité du loyer et des charges accessoires à chacun des co-titulaires du bail, même en cas de congé de l'un des deux pendant un délai de 1 an (à compter de la date d'effet du préavis).

### Le loyer

La présente location est consentie au taux de loyer principal fixé par le Conseil d'administration de MAYENNE HABITAT, conformément à la réglementation sur les logements conventionnés.

Ce loyer est payable chaque mois à terme échu. Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre MAYENNE HABITAT et l'État.

MAYENNE HABITAT s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après un paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou, en cas de paiement partiel, un reçu des sommes versées.

MAYENNE HABITAT s'engage 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.

En cas de dépassement de plafonds de ressources, la réglementation impose à MAYENNE HABITAT de percevoir un supplément de loyer appelé « supplément de loyer solidarité ».

Annuellement, une enquête de ressources est réalisée par Mayenne-Habitat et fait l'objet de sanction légale en cas de non réponse.

Au-delà d'un certain seuil fixé par la loi, ce supplément est obligatoire.

### Le dépôt de garantie

Le LOCATAIRE verse, à l'entrée dans les lieux, un dépôt de garantie équivalant à un mois de loyer au principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué et il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie est 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, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du LOCATAIRE, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de deux mois prévu ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au LOCATAIRE, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal au profit du LOCATAIRE.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement vaut quittance de dépôt de garantie.

### Le cautionnement

Une caution pour garantir les paiements des loyers et charges peut être demandée uniquement si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

### Les charges locatives

En plus du loyer, MAYENNE HABITAT est fondé à demander au LOCATAIRE le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont énumérées par le décret, n°82-1955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L. 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au LOCATAIRE, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant de cette modification.

Chaque-année, MAYENNE HABITAT devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, le décompte 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. 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.

Chaque année, le bailleur informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier des changements éventuels.

#### **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 vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Cependant, si les locataires sont 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.

#### **Les grosses réparations**

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, MAYENNE HABITAT peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution du loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 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 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 et annexé au présent contrat.

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.

En cas de chauffage collectif, LE LOCATAIRE, peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire, (logement individuel non concerné).

MAYENNE HABITAT, après vérification prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer les réparations dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux d'entrée contradictoire servira de base au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte-tenu des travaux effectués par MAYENNE HABITAT.

### **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 MAYENNE HABITAT et du LOCATAIRE, celui-ci pouvant se faire représenter. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état de lieux précis a été établi et été signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie.

Une indemnité forfaitaire pourra être également demandée au LOCATAIRE sortant, qui sera cependant admis à en discuter le montant.

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 seront dans ce cas partagés par moitié.

### **Le congé**

Il pourra être donné congé à la volonté du LOCATAIRE et de MAYENNE HABITAT. Le délai de préavis est de 3 mois lorsqu'il émane du locataire et 6 mois lorsqu'il émane du bailleur.

Il est ramené de trois mois à deux mois lorsqu'il s'agit du congé d'un LOCATAIRE qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement HLM conventionné dans le parc d'un autre bailleur HLM, et à un mois dans le parc de l'organisme HLM signataire du présent contrat.

En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou lorsque le

LOCATAIRE trouve un nouvel emploi après une perte d'emploi, celui-ci peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois.

Le délai peut également être réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que les locataires bénéficiant du revenu de solidarité active (socle).

Sont exclus les LOCATAIRES bénéficiant du RSA « complément de revenu ».

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. La fin du préavis est calculée de jour à jour.

Pendant le délai de préavis, Le LOCATAIRE n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps qu'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.

Tout report ou annulation du préavis suite à la notification du congé par lettre recommandée ne peut être accepté.

Le congé est un acte unilatéral qui met fin au bail à la date pour laquelle il a été donné. A partir du moment où il a été régulièrement délivré, il ne peut être rétracté que par consentement mutuel des parties, selon le principe de l'article 1134 du code civil. Le congé donné par un locataire ne peut donc jamais être rétracté par sa seule volonté, et ceci quel que soit le délai ou le motif invoqué. Dès lors, en application des dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, à l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués, et son expulsion pourra, au besoin, être demandée.

### **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 MAYENNE HABITAT. À défaut d'accord du LOCATAIRE pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures, du lundi au samedi inclus.

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

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

### **La résiliation pour défaut de paiement**

En cas de non-paiement des sommes dues (hors SLS) à l'organisme, loyers, charges, dépôt de garantie régulièrement appelés, d'un montant au moins équivalent

à trois mois de loyer (déduction faite de l'APL), le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet. (art 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié à l'article 60 de la loi du 25 Mars 2009).

L'expulsion du locataire ou de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge compétent.

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 jouée si Le LOCATAIRE se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

Cette clause sera suspendue lorsque les parties se trouvent dans la situation visée par le protocole conclu entre les Fédérations des Offices Publics et des Sociétés Anonymes d'H.L.M. d'une part, et les organisations d'usagers membres de la Commission Mixte H.L.M.- Usagers d'autre part, et concernant les litiges intéressant MAYENNE HABITAT et plusieurs de ses locataires pris collectivement.

En cas d'inexécution des conditions générales de location ou de non-respect des clauses du règlement intérieur de MAYENNE HABITAT, et notamment de mauvais comportement locatif, de non assurance contre les risques définis ci-après, de modification des lieux, de non occupation personnelle et bourgeoise comme en cas de cession, sous-location totale ou partielle sauf disposition de la loi Molle du 25 Mars 2009, même en chambres garnies, occupation par un tiers, même gratuitement, un mois après une sommation de se conformer aux clauses du contrat restée infructueuse, le contrat de location pourra être résilié et l'expulsion du LOCATAIRE et de quiconque pourra être poursuivie par MAYENNE HABITAT.

## **5 – Obligations du bailleur et du locataire**

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

### **Nature de la location**

Le LOCATAIRE utilisera les lieux loués à usage d'habitation conformément à la destination prévue au contrat. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite de MAYENNE HABITAT.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du LOCATAIRE.

La sous location en tout ou partie est interdite dans les immeubles HLM locatifs, sauf pour les cas énumérés à l'article L 442-8-1 modifié du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **La perte du droit au maintien dans les lieux et sous occupation**

Le LOCATAIRE perd son droit au maintien dans les lieux dans les cas suivants (au sens de l'article L 442-3-1 nouveau du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- sous-occupation, sauf locataire de plus de 65 ans, personnes handicapées ou ayant à leur charge un personne handicapée ;
- occupation d'un logement adapté aux handicapés si la personne handicapée n'occupe plus le logement ;
- dépassement de plafond des ressources d'au moins 100% pendant deux années consécutives.

### **Assurances**

#### • **Assurances du locataire :**

Le LOCATAIRE devra souscrire les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix :

- Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux)
- Assurance couvrant le risque « recours des voisins »
- Assurance du mobilier (incendie, explosions, dégâts des eaux, vols)
- 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 Mayenne Habitat 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.

Chaque année, à la demande de MAYENNE HABITAT, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par Le LOCATAIRE qui produira une police d'assurances et une attestation de paiement des primes.

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

#### • **Assurances de Mayenne Habitat :**

MAYENNE HABITAT doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du locataire et pour les accidents survenus au LOCATAIRE, notamment du fait d'un vice de construction ou d'un mauvais entretien des lieux.

### **Clauses générales de la location**

#### • **Règlement de sécurité et de salubrité**

Le LOCATAIRE s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens. Il n'utilisera pas d'appareils 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, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de MAYENNE HABITAT. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne

stationnera pas aux emplacements interdits (allées, pompiers...)

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, 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 laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de MAYENNE HABITAT sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collective.

En contrepartie, MAYENNE HABITAT 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.

#### • **Règlement intérieur**

Mayenne Habitat a élaboré un règlement intérieur, qui est joint au présent contrat de location, et engage les deux parties.

#### • **Enregistrement**

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

#### • **Frais de dossier**

Le remboursement des frais entraînés par l'établissement de ce dossier de location ne pourra être réclamé au LOCATAIRE.

Fait en \_\_\_\_\_exemplaires,

à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_,

Signatures

Le LOCATAIRE :

#### **Pièces jointes :**

- *Règlement intérieur*
- *Décompte de surface*
- *Décret définissant les charges récupérables*
- *Décret relatif aux réparations locatives*
- *Accord collectif de location le cas échéant*