



CONTRAT DE LOCATION

CONDITIONS GENERALES

Logement Conventionné

1. DURÉE

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

2. CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

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

2.1 – LOYER

La présente location est consentie et acceptée au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de DINAN CODI HABITAT conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Le loyer est payable auprès du Trésor Public chaque mois à terme échu et au plus tard le 8 de chaque mois.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention précitée passée entre DINAN CODI HABITAT et l'Etat.

DINAN CODI HABITAT s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, toutes pièces justificatives de paiement notamment pour lui permettre d'obtenir des aides légales au logement.

DINAN CODI HABITAT s'engage également à tenir à disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'Aide Personnalisée au Logement, ainsi que toutes les informations sur la condition d'obtention de cette aide.

La réglementation autorise, en cas de dépassement des plafonds de ressources, DINAN CODI HABITAT à percevoir un supplément de loyer dit « supplément de loyer de solidarité ». Au delà d'un certain seuil fixé par la loi, le supplément est obligatoire.

2.2 - DÉPOT DE GARANTIE

Le locataire s'oblige à verser un dépôt de garantie non révisable, équivalent à un mois de loyer en principal. Il ne fera l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat, éventuellement renouvelé et ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à DINAN CODI HABITAT et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire sans qu'elles soient dûment justifiées. A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement subordonne le paiement du dépôt de garantie.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

2.3 - CHARGES LOCATIVES

En plus du loyer, DINAN CODI HABITAT est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges. Ces charges sont celle 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.

Ces charges peuvent faire l'objet de provisions mensuelles (payables en même temps que le loyer) et doivent, dans ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve, pour DINAN CODI HABITAT, de donner toutes précisions justifiant cette modification.

A chaque régularisation de charges, DINAN CODI HABITAT devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de la période 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 de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, le locataire peut prendre connaissance, au siège de DINAN CODI HABITAT, 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).

2.4 - LES RÉPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant des lieux loués, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure.

Au titre des réparations locatives, sont récupérables auprès des locataires, les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au paragraphe III de l'annexe au décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié et effectuées par DINAN CODI HABITAT pour le compte du locataire.

2.5 - LES GROSSES REPARATIONS

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

3. DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION

3.1 - 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. 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 le locataire dans un délai de vingt jours.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

DINAN CODI HABITAT, après vérifications, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par le bailleur.

3.2 - L'ÉTAT DES LIEUX AU DÉPART DU LOCATAIRE

Au moment de la restitution des clefs, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de DINAN CODI HABITAT et du locataire ou, le cas échéant, de son représentant

dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état 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 l'entrée comme au départ du locataire, et à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

3.3 - LE CONGÉ

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire. Le délai de préavis est de **3 mois** lorsqu'il émane du locataire.

Sous réserve de la production de justificatifs, ce préavis peut être réduit.

- Il est ramené à **2 mois** lorsqu'il s'agit d'un congé donné par le locataire qui bénéficie de l'attribution d'un logement HLM conventionné appartenant à un autre bailleur.
- Le préavis est ramené à **1 mois** en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Il est également réduit à un mois en faveur du locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, du locataire bénéficiant du RSA et du locataire bénéficiant de l'attribution d'un nouveau logement conventionné ou non dans le parc du même bailleur HLM.

La lettre de congé doit être signée par autant de personnes qu'il y a de titulaires sur le contrat de location.

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

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 DINAN CODI HABITAT. Le locataire 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.

Le locataire doit avoir quitté le logement et rendu les clefs au plus tard le dernier jour de son préavis. Aucun report de délai ne sera accepté. Le locataire qui se maintiendrait indûment dans les lieux après le terme de son préavis serait considéré comme occupant sans titre et sera redevable d'une indemnité d'occupation égale au loyer plus les charges majorés de 30 %.

3.4. - LE DÉPART DU LOCATAIRE

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués en vue d'une nouvelle location 2 heures par jour, les jours ouvrables et ce après accord avec le bailleur. À défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 h à 19 h du lundi au samedi inclus.

Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances.

Enfin, le locataire devra laisser les lieux en état de propreté, la cave vide et nettoyée et rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

3.5 – ABANDON DU DOMICILE – DECES DU LOCATAIRE

La loi de 1989 (art. 14) prévoit qu'en cas de décès ou d'abandon du locataire, le contrat de location et donc le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, continue ou est transféré au profit :

- du conjoint,

- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an,
- du partenaire lié par un Pacte civil de solidarité (PACS),
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an.

Ces dispositions sont applicables aux logements des organismes HLM si le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat, remplit les conditions de ressources pour l'attribution du logement.

Le logement doit être adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont toutefois pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au locataire par un PACS, ou le concubin notoire et lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées et les personnes de plus de 65 ans.

3.6 - LA RÉSILIATION

3.6. – 1 - Clause résolutoire

En cas de non-paiement des sommes dues à DINAN CODI HABITAT, (loyers, charges, SLS, Etc...) d'un montant au moins équivalent à 1 mois de loyer en principal, le présent contrat sera résilié de plein droit, deux mois après un simple commandement de payer resté infructueux.

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

3.6. – 2 – Assignation à toutes fins

L'Office pourra, après une simple mise en demeure restée infructueuse, assigner le ou les locataires par devant le Tribunal compétent pour obtenir la résiliation du présent bail pour quelque cause que ce soit (troubles de voisinage, modification des lieux, non occupation personnelle, sous-location totale ou partielle, impayés, défaut d'assurance et non paiement du dépôt de garantie...).

4. OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE DINAN CODI HABITAT ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de DINAN CODI HABITAT et du locataire sont régies par la réglementation HLM en vigueur et par le présent contrat de location. Elles peuvent être complétées et précisées par des accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font l'objet de la présente location.

4.1 - NATURE DE LA LOCATION

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation principale. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale, ou libérale sans autorisation expresse et écrite de DINAN CODI HABITAT.

La sous-location est autorisée après information du bailleur sur une partie du logement pour :

- les personnes de plus de 60 ans ou des personnes adultes présentant un handicap. Les sous-locataires doivent conclure avec ces personnes un contrat.
- Les personnes de moins de 30 ans pour une durée d'un an renouvelable.

Le locataire devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers en valeur et en garantie suffisantes pour répondre du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution de toutes les conditions du présent contrat.

4.2 - ASSURANCES

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),
- Assurance couvrant le risque "recours des voisins",
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol),
- 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 DINAN CODI 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.

Il devra déclarer immédiatement à sa Compagnie d'Assurances et à DINAN CODI HABITAT tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Chaque année, à la demande de DINAN CODI HABITAT, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une attestation de paiement des primes.

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

4.3 - CLAUSES GENERALES DE LA LOCATION

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Le locataire s'engage à respecter le règlement intérieur, annexé au présent contrat de location et toutes clauses générales de location figurant dans un document annexé.

4.4 – RENDEZ-VOUS DE MOBILITE RESIDENTIELLE :

Conformément aux articles L. 442-3-1 du CCH à L.442-4 du CCH et conformément à l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 excluant le patrimoine de Dinan Codi Habitat de l'obligation de proposition de 3 offres de relogement et de la déchéance du droit au maintien dans les lieux .

Les locataires :

- en situation de sous-occupation,
- absence de handicap dans un logement adapté aux personnes présentant un handicap
- ou en situation de dépassement de ressources,

se verront proposés par l'office Dinan Codi Habitat un rendez-vous de mobilité résidentielle en vue d'un relogement.

5. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de DINAN CODI HABITAT.

Tous les litiges à survenir entre les parties sont de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de l'immeuble.

6. ENREGISTREMENT

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

7. FRAIS DE DOSSIER

L'établissement de ce contrat de location ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge du locataire.

FAIT en deux exemplaires à QUEVERT, le

Le locataire :
« Lu et approuvé »

Le Directeur Général

Michel JORET