



Contrat de location

Consenti par :

L'OPH Angers Habitat, ayant son siège 4, rue de la Rame à Angers, propriétaire du local type
Représenté par Monsieur Hervé GUERIN, Directeur général

A :

M.....
Demeurant actuellement :

*Ci-après désigné par les termes **LE LOCATAIRE** ou **LE PRENEUR***

Il est convenu ce qui suit :

L'OPH Angers Habitat donne location à compter du _____ à Monsieur _____, qui accepte les lieux ci-après désignés.

Désignation des lieux

Logement de type Situé au étage individuel Collectif

Adresse :

Surface corrigée ou utile : m² - Surface habitable : m²

Référence (à rappeler dans toutes vos correspondances) :

Prix du loyer principal : euros

Provision de charges : euros

Convention conclue avec l'État :

Durée

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

I – Caractéristiques des lieux loués

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée ou utile et à l'état des lieux d'entrée joints en annexe.

Le locataire dispose d'un délai de **deux mois**, après notification, pour contester le décompte de la surface corrigée.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès. Les terrains, locaux ou installations non décrits ci-dessus ne font pas partie de la location. Néanmoins, certains d'entre eux peuvent être laissés momentanément à la disposition des locataires.

Si un ou des accords collectifs ont été conclus, ils s'imposent au locataire dès la signature du bail.

Il n'est pas exclu que les voies ou parkings puissent perdre leur caractère de propriété privée.

II – Régime juridique

Le locataire a été informé par l'OPH Angers Habitat, que les lieux loués sont régis par la législation HLM et par la convention conclue avec l'État et citée en en-tête.

Les logements sont conventionnés et la convention ouvre au locataire le droit à l'aide personnalisée au logement pendant toute sa durée.

III – Solidarité des colocataires du bail

Lorsque le bail est consenti à plusieurs locataires, les copreneurs sont solidaires de toutes les obligations nées du contrat.

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives s'il en a été exécutées pour son compte.

Il aura à verser un dépôt de garantie avant la prise de possession des lieux.

I – Loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'administration d'Angers Habitat conformément à la réglementation HLM et à celle se rapportant aux logements conventionnés.

Ce loyer est payable chaque mois à terme échu avant le 10 du mois.

Angers Habitat s'engage à remettre gratuitement au locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement (quittances, reçus...) portant le détail des sommes versées par lui, notamment pour lui permettre d'obtenir les aides légales au logement.

Le loyer subira les augmentations légales appliquées par Angers Habitat.

En cas de dépassement des plafonds de ressources, Angers Habitat appliquera la réglementation du supplément de loyer de solidarité dit "surloyer", conformément à l'article L 441-3 du Code de la construction et de l'habitation.

II – Charges locatives

En plus du loyer, Angers 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° 82.955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L 442.3 du Code de la construction et de l'habitation et modifié par le décret n° 86.1316 du 26 décembre 1986.

Des acomptes mensuels, au titre de provisions pour charges, sont réclamés au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification du montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses. Des provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

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

Il est décidé d'un commun accord que la charge globale de chauffage, ainsi que les autres charges, feront l'objet de versement d'un acompte provisionnel mensuel du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Le locataire doit être à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives, sont bien des dépenses d'entretien courant ou de menues réparations d'éléments de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués, et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements désuets.

III – Dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer en principal. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

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

IV – Réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives prévues par le décret n° 87.712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986. 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 d'Angers Habitat.

Cependant, si les locataires sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou un vice de réalisation empêche l'usage normal d'un élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause fondamentale 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 des locataires, les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au point III de l'annexe au décret n° 82.955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire. Il 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 ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il pourra aménager les locaux loués à condition que ces aménagements ne constituent en aucun cas une transformation de ceux-ci.

La signature du bail vaut adhésion aux différents contrats d'entretien conclus pour les groupes d'immeubles : le locataire accepte de prendre à sa charge la quote-part locative le concernant. Angers Habitat facturera au locataire les dépenses de nettoyage qu'il aura dû engager en cas de défaillance aux obligations prévues dans les conditions générales de la location.

V – Grosses réparations

Après avoir prévenu au préalable les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, Angers Habitat 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. Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours dans le logement, le loyer pourra, à l'expiration de ce délai, être diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura pu être privé.

VI – Transformation d'usage et aménagement des locaux

Le locataire est tenu de **ne pas transformer sans l'accord** exprès et écrit du bailleur, les locaux et équipements. Le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en 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. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les travaux réalisés avec l'accord du bailleur sont à la charge exclusive du locataire.

— DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION —

I – 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 leurs 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 mobilier d'équipement).

Les anomalies cachées, 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, par écrit, dans un délai de **20 jours**.

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

Angers Habitat, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuera lui-même les réparations nécessaires.

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

II – État des lieux au départ du locataire

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé d'Angers Habitat et du locataire et, 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 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 d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties, qu'il s'agisse de l'état des lieux à l'entrée ou au départ du locataire, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à frais partagés, les parties étant avisées par ses soins au moins 7 jours à l'avance par lettre recommandée.

III – Congé

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et d'Angers Habitat. Le délai de préavis est de deux mois quand il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le délai peut être ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi ou de nouvel

emploi consécutif à une perte d'emploi. Une pièce justificative de la mutation ou de la perte d'emploi devra être fournie au moment même de la notification du congé. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que pour les bénéficiaires du RMI. En cas de cessation du contrat à l'initiative d'Angers Habitat, le locataire bénéficie de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'huissier.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou du jour de la signification de l'acte d'huissier. Lorsque le délai de préavis vient à expiration dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au dernier jour du mois.

Le congé devra être signé par les deux époux ou toutes personnes occupant le logement, titulaires du contrat de location et nommément désignées dans ce dernier. Les personnes mariées en instance de divorce ou de séparation, resteront solidaires jusqu'à la dissolution de la communauté, quand bien même interviendrait une ordonnance de non-conciliation donnant à l'un des époux la possibilité de résider ailleurs (article 1751 du Code civil).

Seul un congé conjoint des divers locataires peut mettre fin au bail.

Le congé donné par l'un des colocataires n'a pas pour effet de faire cesser la solidarité existant au profit du bailleur. Ainsi, le locataire sortant demeure tenu solidairement du paiement des loyers, charges et autres sommes dues ou à venir jusqu'à la libération totale du logement par tous les autres copreneurs ou de la signature d'un nouveau bail. La solidarité du colocataire sortant est toutefois limitée à 5 ans après son départ.

IV – 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. A 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, y compris les parties annexes (cave, garage, cellier, balcon, jardin, aire de stationnement, abris et autres...).

Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat. La remise des clés n'est pas libératoire. Le locataire reste redevable des loyers et charges dus jusqu'à la fin du délai de préavis.

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

V – Abandon du domicile – Décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, ou du partenaire lié par un Pacte civil de solidarité (PACS), ou au profit de ses ascendants et descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 832, sixième et septième alinéa du Code civil, le contrat de location est transféré au profit du conjoint ou du partenaire lié par un Pacte civil de solidarité (PACS), ou au profit de ses ascendants et descendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

VI – Résiliation

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer ou des charges dûment justifiés et deux mois après un commandement de payer resté infructueux, le présent contrat de location sera, dès le mois expiré, résilié de plein droit dans les conditions légales.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera prononcée par simple ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance du domicile.

Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant les 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.

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'HLM d'une part, et les organisations d'usagers membres de la Commission mixte HLM/usagers d'autre part, et concernant les litiges intéressant la société HLM et plusieurs de ses locataires pris collectivement.

Les conditions du contrat sont toutes de rigueur et doivent être exécutées strictement. En cas d'inexécution des conditions qui précèdent et plus spécialement en cas de troubles de jouissance à l'égard des voisins ou des colocataires, de non-assurance contre l'incendie et le dégât des eaux par le locataire, de modification des lieux, de non-occupation personnelle comme en cas de cession, subrogation du droit au bail, sous-location totale ou partielle, même en chambres garnies, un mois après la sommation écrite de se conformer à la clause du contrat restée infructueuse, le présent contrat pourra être résilié et l'expulsion du locataire et de quiconque pourra être poursuivie par l'organisme bailleur devant le tribunal

d'instance.

VII – Clause pénale (article 1226 et suivants du Code civil)

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, le locataire devra payer en sus, et à l'occasion de chaque lettre recommandée, une somme correspondant au coût de l'expédition selon le tarif en vigueur au jour de la date d'envoi. Il devra également rembourser les frais, droits et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, et sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

— OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE — L'ORGANISME ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales d'Angers Habitat et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur, notamment la réglementation HLM, le présent engagement de location et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font l'objet de la présente location.

I – Nature de la location

Les lieux sont loués à usage d'habitation et les locataires devront en user paisiblement selon sa destination.

Les locataires ne pourront y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite d'Angers Habitat. Dans l'éventualité où celle-ci serait accordée, une majoration de loyer sera appliquée en fonction de la surface corrigée de la ou des pièces utilisées à usage professionnel suivant la réglementation en vigueur.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

La sous-location en tout ou en partie est interdite dans les immeubles HLM locatifs.

II – Assurances

Assurances du 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, explosions, 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 d'Angers 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 d'Angers Habitat, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire, qui produira une police d'assurances ou 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 d'Angers Habitat

Angers 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 et d'un mauvais entretien des lieux.

III – 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. Le stockage de bouteilles de gaz butane ou propane ou autres est formellement interdit, l'usage des **barbecues** également.

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 d'Angers Habitat sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collectives.

En contrepartie, Angers 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.

Animaux

Le bail autorise la détention d'un animal familial.

L'animal ne devra en aucun cas être source de nuisance, tant auprès des voisins qu'à l'immeuble.

Les dispositions de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux s'appliquent au présent bail dès la signature de celui-ci. Les animaux définis par cette loi sont interdits dans les logements et les parties privatives et communes des immeubles appartenant à Angers Habitat.

IV – La surface corrigée ou utile

Il est joint au présent contrat, le décompte de surface corrigée ou de surface utile concernant le logement loué, objet du contrat.

Le locataire désigné au présent contrat déclare avoir pris connaissance de l'article 32 de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui stipule :

“ Au cas où vous contesteriez les éléments du décompte de surface corrigée, vous êtes tenu, conformément à l'article 32, alinéa 4, de la loi du 1^{er} septembre 1948, de nous faire connaître dans un délai de deux mois, à compter de la date de signature du présent document, et

par lettre recommandée avec accusé de réception, le loyer que vous proposez en précisant les éléments sur lesquels porte votre désaccord.”

Passé ce délai, le loyer indiqué sur le décompte ne pourra plus être contesté.

V – Documents contractuels

Le présent contrat est complété par le règlement intérieur figurant dans un document annexé. Il ne comporte aucune clause contraire au présent contrat. Il est signé des deux parties ; il les engage et doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location.

Il s'impose aussi bien au locataire, à ses enfants, et à toutes personnes qu'il hébergera et qui viendront le visiter.

Les modifications du règlement intérieur qui pourraient être apportées par le Conseil d'administration s'imposeront dès leur acceptation à l'ensemble des locataires.

VI – 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.

Fait à Angers, le

Le locataire

Le Directeur général d'Angers Habitat
Hervé Guérin