

Contrat de location

Clauses générales

Entre

NIEVRE HABITAT, Propriétaire ou Bailleur:
Office Public de l'Habitat de la Nièvre,
dont le siège est au 1, rue Emile Zola 58000 Nevers

et le **Locataire désigné dans les « Conditions Particulières »** :
Personne seule, époux ou personnes physiques s'engageant solidairement.

Il a été convenu ce qui suit :

(cadre juridique dans lequel s'inscrit le présent contrat de location).

- loi n°82.526 du 26 juin 1982 et décrets d'application et tout texte postérieur qui viendrait à les modifier ou à s'y substituer.
- décret n° 85.1232 du 5 novembre 1985 relatif à la définition d'une nouvelle politique des loyers.
- loi n° 86.1290 du 23 décembre 1986 et décrets d'application, et tout texte postérieur qui viendrait à les modifier ou à s'y substituer.
- décret n° 87.712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.
- décrets n° 97.713 du 26 août 1987 relatifs aux charges récupérables.
- loi n° 89.462 du 6 juillet 1989, et de tout texte postérieur qui viendrait à la modifier ou à s'y substituer.
- accords collectifs pris en application de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989
- loi n° 90.449 du 31 mai 1990. Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 et tout texte postérieur qui viendrait modifier ce cadre législatif et réglementaire.
- et de façon supplétive : réglementation H.L.M fixée en particulier par le code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.). Code civil (contrat de louage, responsabilité).
- et de façon générale: toute convention Etat - Nièvre Habitat / Collectivités locales - Nièvre Habitat.

ARTICLE 1

OBJET DU CONTRAT

Nièvre Habitat donne en location, à usage d'habitation, le logement défini par l'ensemble des documents énumérés aux "Conditions Particulières", avec sa boîte aux lettres et autres annexes, à la date d'effet qui s'y trouve précisée.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de la signature du présent contrat pour contester le décompte de surface corrigée, faute de quoi ce décompte est réputé accepté sans réserve, l'application du décompte se fera dès le premier jour de la location.

Le contrat de location est personnel au locataire. Le logement est loué à titre de résidence principale en considération de la situation familiale et financière du locataire; l'exercice dans les lieux loués, d'une profession artisanale, commerciale ou libérale n'est possible qu'avec l'autorisation expresse et écrite de Nièvre Habitat.

La **sous-location** est en principe interdite, sauf pour les cas mentionnés au L.442-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Le non-respect de cette interdiction entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux ainsi que l'application des pénalités prévues au même code.

Le locataire informera Nièvre Habitat des modifications survenant dans la composition de sa famille. Nièvre Habitat se réserve la possibilité, en vue d'une meilleure occupation familiale du logement, de procéder à un échange de locaux en concertation avec le locataire.

En cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le contrat de location est transféré aux personnes ci-après :

- le conjoint;
- le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité;
- les ascendants, ou le concubin notoire, qui vivaient avec lui depuis au moins un an
- les descendants, ou les personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an, sous réserve de remplir les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage (sauf handicapés et personnes âgées de plus de 65 ans). A défaut de transfert, le contrat est résilié de plein droit. La succession doit libérer le logement et solder le compte.

ENQUETE SURLOYER

Le locataire doit présenter son avertissement d'impôt sur le revenu lorsque Nièvre Habitat le demande dans le cadre de l'enquête réglementaire effectuée tous les ans. A défaut de réponse du locataire à cette enquête, le "surloyer" maximum lui sera appliqué de plein droit.

ENQUETE SOCIALE (clause pénale)

Le locataire est tenu de répondre à l'enquête sociale effectuée tous les trois ans; à défaut de quoi il s'engage à verser à Nièvre Habitat une pénalité mensuelle forfaitaire définie par l'article L.442.5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2

DUREE DU CONTRAT

La présente location est consentie et acceptée aux clauses et conditions du présent contrat pour **une durée de 6 ans renouvelable par tacite reconduction.**

ARTICLE 3

CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

A la signature du contrat, le dépôt de garantie inscrit aux "Conditions Particulières" doit être payé.

Le locataire aura à régler le loyer, les charges locatives, éventuellement s'il y a lieu, les réparations locatives.

La mensualité est due à terme échu et dès réception de l'avis d'échéance.

LOYER

La présente location est consentie aux taux du loyer principal inscrit aux "Conditions Particulières". Le prix du loyer est révisable conformément à la réglementation en vigueur. La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds de ressources, la possibilité de percevoir un supplément dit "surloyer".

CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables sont indiquées dans la liste ci-jointe. Des acomptes au titre de provisions pour charges sont dus par le locataire chaque mois en même temps que le loyer, en attendant la régularisation annuelle des charges.

Les demandes de provisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, soit par le budget prévisionnel qui peut être révisé en cours d'année. Lors de la régularisation des charges, Nièvre Habitat transmet un décompte au locataire. Pendant le mois suivant la notification du décompte, les pièces justificatives de chaque poste de charges sont tenues à la disposition du locataire par Nièvre Habitat au siège social à Nevers.

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse le dépôt de garantie non révisable équivalent à un mois de loyer principal, tel qu'il est inscrit aux "Conditions particulières". Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire déduction faite des sommes dues à Nièvre Habitat. Il est ici précisé, qu'au cas où l'un des co-signataires du bail quitte le logement, il ne peut exiger de Nièvre Habitat sa part du dépôt de garantie tant que l'un des co-signataires reste dans les lieux puisque la location concerne un local indivisible.

ARTICLE 4

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est établi lors de la remise des clés et lors de leur restitution. Un exemplaire de l'état des lieux est remis au locataire pour être joint au présent contrat de location (voir guide du locataire).

Les éléments d'équipement du logement sont loués en bon état de fonctionnement. En cas d'anomalie(s), n'empêchant pas le fonctionnement normal de l'équipement mais fragilisant celui-ci, relevée(s) et consignée(s) sur l'état des lieux entrant par l'agent de Nièvre Habitat établissant ce dernier et seulement par lui, ledit équipement sera remplacé aux frais de Nièvre Habitat s'il est déclaré défectueux dans un délai d'un mois maximum après l'établissement de l'état des lieux entrant. Au-delà de ce délai d'un mois, le remplacement de l'équipement sera à la charge du locataire comme toutes les réparations locatives.

ARTICLE 5

DROITS ET OBLIGATIONS DE NIEVRE HABITAT ET DU LOCATAIRE

A - Obligations principales du locataire:

User paisiblement de la chose louée conformément à sa destination d'habitation.

Répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

Prendre à sa charge l'entretien courant du logement loué avec ses équipements, ses annexes et les réparations locatives.

Ne pas transformer les locaux loués avec leurs équipements sans l'accord exprès et écrit de Nièvre Habitat. A défaut de respect par le locataire de cette procédure, Nièvre Habitat peut exiger la remise en état au départ des lieux ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité quelconque.

Permettre la réalisation par Nièvre habitat de travaux nécessaires.

S'assurer de conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile que le locataire peut encourir en vertu des articles 1302, 1732 à 1735 du Code Civil, en tant qu'occupant ou locataire à quelque titre que ce soit, des locaux faisant l'objet du présent bail conclu :

- pour tous dommages matériels garantis atteignant le bâtiment,
- du fait de la perte des loyers consécutive à tous dommages matériels garantis, que pourrait subir le propriétaire, tant en ce qui concerne les locaux occupés par le locataire, que ceux occupés par d'autres locataires,
- du fait des dommages matériels garantis que pourraient subir les voisins et les tiers en vertu des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil suite à un événement garanti.

Cette garantie doit s'étendre exclusivement en cas d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux.

Contrat de location

Clauses générales

Le locataire devra justifier de la validité du contrat d'assurance lors de la remise des clés, puis à chaque demande de Nièvre Habitat.

Si le locataire ne justifie pas de son assurance auprès de Nièvre Habitat, une assurance relative aux risques locatifs (garantie de base uniquement) lui sera directement imputée sur sa quittance. Cette assurance ne tombera qu'à présentation d'une attestation du locataire, uniquement pour les mois postérieurs à la présentation de l'attestation.

B - Obligations principales de Nièvre Habitat :

Délivrer le logement avec ses équipements et annexes en bon état d'usage et de réparation.

Assurer la jouissance paisible du logement, à l'exception des troubles causés par des tiers.

Garantir le locataire contre les vices cachés et les défauts qui en empêchent l'usage.

Entretien des locaux en état d'habitation, y faire toutes les réparations autres que locatives. Nièvre Habitat contracte une assurance de responsabilité civile.

ARTICLE 6

CONGE

Le congé pourra être donné en cours de location à tout moment à la volonté du locataire.

Le locataire qui donne congé devra prévenir Nièvre Habitat au moins **trois mois à l'avance** de son intention de mettre fin à la location, par écrit :

- soit déposé à l'agence de proximité qui délivrera un accusé de réception; il devra être impérativement remis en main propre à la personne présente à l'accueil qui délivrera directement un accusé de réception (tout congé déposé à l'agence qui ne respecte pas ces conditions sera considéré comme nul),

- soit par pli recommandé avec accusé de réception,

- soit par acte d'huissier

Le délai de préavis de trois mois se calcule de date à date. A titre d'exemple, un congé reçu à Nièvre Habitat le 15 mars mettra fin au contrat de location le 15 juin.

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, pour les locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que pour les bénéficiaires du R.M.I. et du R.S.A., le délai est ramené à un mois.

- Pour les locataires donnant congé d'un logement conventionné pour être relogés dans le parc conventionné d'un autre bailleur, le délai de préavis est ramené à deux mois. Ces délais de préavis réduits courent à compter de l'accusé de réception ou de la signification de l'acte d'huissier.

Toute demande de réduction du délai de préavis devra être motivée et accompagnée des justificatifs correspondants.

En cas de non-respect du délai de préavis, le locataire s'oblige à payer le loyer et les charges même après son départ effectif, sauf en cas de relocation par l'organisme. Tout locataire bénéficiant d'un échange de logement dans le patrimoine de Nièvre Habitat ne peut renoncer à cet échange lorsqu'il a signé l'état des lieux d'entrée et le contrat de location. Le locataire ne pourra renoncer à l'échange qu'en donnant congé dans les conditions du présent article, même s'il n'a jamais occupé ledit logement.

ARTICLE 7

DEPART

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués sur rendez-vous avec le **service location** de Nièvre Habitat du lundi au vendredi inclus. Le locataire accepte la visite-conseil d'un représentant de Nièvre Habitat qui permet de dresser la liste des réparations locatives à effectuer. Le montant de ces travaux sera à la charge du locataire s'il ne les fait pas exécuter avant son départ effectif.

Le locataire s'engage à informer Nièvre Habitat de la date de son déménagement et de sa nouvelle adresse. Il devra justifier des paiements des taxes d'habitation et d'enlèvements des ordures ménagères, de la régularisation de ses charges par la production de quittances, laisser les lieux en état de propreté et libres de tous effets personnels, la cave vidée et nettoyée ainsi que les autres locaux annexes loués, y compris la boîte aux lettres.

Enfin le locataire devra **rendre toutes les clés** (lors de l'établissement de l'état des lieux de départ) au représentant de Nièvre Habitat. **Tout mois entamé dans les lieux** (du fait du locataire) au-delà du terme fixé par le préavis, donnera lieu à la perception d'une **indemnité d'occupation égale au loyer avec charges.**

ARTICLE 8

RESILIATION

A - En cas de non-paiement à leur échéance du dépôt de garantie, du loyer ou des charges et en cas de non production de l'attestation d'assurance couvrant les risques dont il doit répondre de par sa qualité de locataire, le présent contrat sera résilié de plein droit dans les conditions légales suivantes:

- **Dans les deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux pour défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie.**

- **Pour défaut d'assurance** un mois après un commandement demeuré infructueux. Nièvre Habitat demandera alors au tribunal l'expulsion du locataire, soit par jugement, soit par simple ordonnance de référé.

B - En outre, en cas d'inexécution des autres obligations figurant à l'article 5 (A) du présent contrat, d'abus de jouissance ou de comportement anormal mettant en cause la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble et de ses habitants, ou du **non-respect du caractère personnel de la location et de son objet de résidence principale.** Nièvre Habitat pourra demander par voie judiciaire que la résiliation soit prononcée et l'expulsion du locataire et de quiconque ordonnée sans préjudice de la réparation des dommages causés.

Tous les frais d'actes ou autres dépenses que Nièvre Habitat exposerait pour parvenir au recouvrement des sommes dues ou à l'exécution d'une quelconque des clauses présentes seraient **à la charge du preneur** qui s'y oblige (notamment les frais de lettres recommandées et tous les frais d'huissier).

ARTICLE 9

REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat ainsi que l'ensemble des réparations locatives.

Dans les appartements ou maisons, les réparations, les dégradations et les pertes concernant les parties privatives des locaux avec leurs équipements sont à la charge du locataire.

ARTICLE 10

GROSSES REPARATIONS

Après avoir au préalable prévenu les locataires lorsqu'un trouble de jouissance doit en résulter, Nièvre Habitat pourra faire exécuter dans l'immeuble, tous travaux, réparations ou transformations, surélévations ou aménagements, quelles qu'en soient les causes ; le locataire donnera accès à son logement sur simple demande de Nièvre Habitat.

ARTICLE 11

CONDITIONS GENERALES

Le locataire s'abstiendra de tout acte pouvant nuire à la tranquillité et à la sécurité des personnes et des biens, soit de son fait personnel, soit du fait des personnes ou des animaux dont il doit répondre au sens des articles 1382 et suivants du Code Civil.

Dans ce domaine, **les dégâts causés aux parties communes et équipements communs conduiront à récupérer auprès du locataire concerné, le coût des remises en état et sans préjudice de poursuites judiciaires.**

Le locataire s'engage à respecter les clauses du règlement intérieur de Nièvre Habitat dont il reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire.

Il laissera pénétrer dans les lieux toute personne mandatée par Nièvre Habitat chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collective ainsi que pour la gestion et l'entretien.

En cas de sinistre sur une aire de stationnement (quelle que soit la configuration de celle-ci : parking souterrain, de surface, garage, box, etc.), l'enlèvement des épaves est garanti par l'assureur de Nièvre Habitat ; il est mis en oeuvre par Nièvre Habitat. Il faut entendre par épave tous les éléments suivants dégradés : automobiles, véhicules terrestres à moteur, remorques et semi-remorques construites en vue d'être attelées à un véhicule terrestre à moteur, appareils terrestres attelés à un véhicule terrestre à moteur, caravanes, camping-cars et autres véhicules de loisir.

Cette définition de l'épave vaut dans toutes les situations, même en dehors des sinistres. Hors sinistre, le coût de l'enlèvement sera répercuté directement sur le propriétaire de l'épave.

Nièvre Habitat se réserve le droit de déplacer une épave qui se trouverait à proximité de l'un de ses bâtiments ou ouvrages pour l'entreposer dans un lieu spécifiquement réservé à cet usage, sans que le propriétaire de l'épave puisse réclamer une quelconque indemnité.

ARTICLE 12

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, et ce comprises les conditions financières de l'article 3, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire".
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu des présentes.

En outre, en vertu de l'article 220 du Code Civil, les époux restent solidaires pour l'exécution des dispositions résultant du présent contrat. La séparation de fait des époux ne fait pas cesser cette solidarité. Cette solidarité légale ne cesse qu'au jour de l'inscription du jugement de divorce en marge de l'état civil.

Pour les co-locataires ou les concubins co-titulaires, la solidarité résultant du présent contrat ne cesse pas du fait du congé donné par l'un d'entre eux. Celui qui quitte les lieux loués reste en effet tenu solidairement du paiement des loyers et des charges échus pendant une durée de trois mois à compter de la date d'effet de son congé.

A, Le

Signatures(s) du
ou des locataires solidaires,

Pour Nièvre Habitat,