

CONTRAT DE LOCATION

Logement conventionné

Loi du 6 juillet 1989
CCH Article L 351-2 4°

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Commune de SEGLIEN – 56160
Représentée par son Maire – Monsieur Laurent GANIVET
Ci-après désigné « **Le BAILLEUR** »

ET :

Madame et Monsieur
Demeurant :
Tel :
Ci-après dénommé(s) « **Le locataire** »

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le bailleur loue au locataire les locaux et équipements ci-après désignés à usage d'habitation principale, aux conditions suivantes :

Adresse des locaux : 5, place de l'Église
56160 SEGLIEN

Nature : appartement

Désignation du logement et de ses équipements :

Un logement de type 3 comprenant :

1 pièce à vivre avec coin cuisine, 2 chambres, 1 salle de bain (avec baignoire), 1 mezzanine, 1 pièce de rangement, toilettes, terrasse privative.

Surface habitable en m2 : 81.10 m2

Convention n° 56 N 31 1812 433 0009 signée le 04/12/2018

En cours d'enregistrement au Service de la Publicité Foncière de Lorient 3

CONDITIONS PARTICULIERES

Durée initiale du contrat : 3 ans au plus soit jusqu'au 14 mars 2022

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, les nouveaux locataires sont substitués de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période.

Date de prise d'effet : Le contrat prendra effet le 15 mars 2019

Renouvellement : Pendant la durée de la convention en cours, le bail est reconduit tacitement pour des périodes de trois ans soit jusqu'au 14 mars 2022
La présente convention expire le 14 mars 2022

Montant des paiements :

Le loyer ne peut dépasser le loyer maximum de la convention soit 4.65€ par m² de surface utile.

SURFACE HABITABLE : 81.10 m²

SURFACE ANNEXE : 9.00 m²

SURFACE UTILE (surface habitable + ½ de la surface annexe) : 85.60 m²

LOYER MENSUEL PRATIQUE : 398.04 €

LOYER DES ANNEXES : 00.00€

PROVISIONS SUR CHARGES : 00.00€

TOTAL MENSUEL : 398.04 €

Termes de paiement : Cette somme sera payable en totalité à terme échu le dernier jour de chaque mois.

Révision du loyer : Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la L'indice de référence des loyers (IRL).
Indice de référence : 2^{ème} trimestre 2018 / Valeur 127.77

Dépôt de garantie : les locataires ont versé au bailleur la somme de 398.04 € (Trois cent quatre-vingt-dix-huit euros et quatre centimes) correspondant à un mois de loyer.

Documents annexes

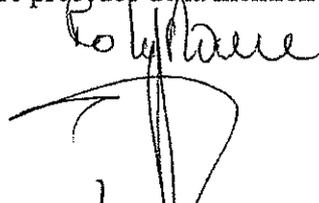
- | | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat des lieux | <input type="checkbox"/> liste des réparations locatives |
| <input type="checkbox"/> Liste des charges récupérables | <input checked="" type="checkbox"/> Règlement intérieur |
| <input type="checkbox"/> Extrait règlement de copropriété | <input type="checkbox"/> Acte de caution solidaire |
| <input type="checkbox"/> Convention conclue avec l'Etat | <input type="checkbox"/> Décompte de surface corrigée |
| <input type="checkbox"/> Note d'information APL | |

Fait à Séglien, le 15 mars 2019,

En 2 exemplaires dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

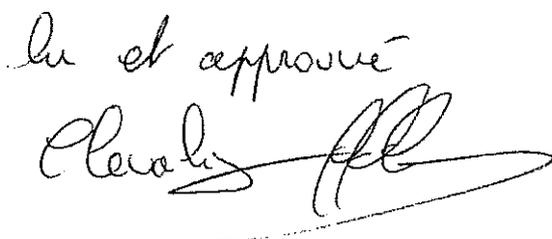
(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

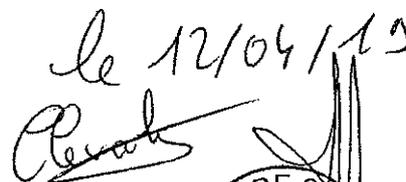
Colybaire




LE(S) LOCATAIRE(S)

(Signature précédée de la mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé
Arvalis


le 12/04/19
Arvalis




Devision de l'état des lieux le 12/04/19.

- Graves de colle-béton porte d'entrée (Bas-gauche)
- escalier impact sur première marche et lisse basse à l'étage.
- impact fenêtre droite du salon sur la poignée
- peinture veluse chambre sud trace peinture
- loue de terrasse face entrée à l'année.

CONDITIONS GENERALES

I – DUREE – RECONDUCTION-RESILIATION :

Durée :

Le bail est conclu pour une durée de trois ans. Toutefois, s'il est conclu au cours de la 1^{ère} période triennale de la convention, sa durée est limitée à la période restant à courir jusqu'à l'expiration de ladite période.

En cas de vacance intervenant en cours de période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période.

Reconduction :

Pendant la durée de la convention en cours, le bail est reconduit tacitement à la volonté du locataire seul, pour des périodes égales de 3 ans dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations du présent contrat.

Résiliation – congé :

Au cours du contrat, le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de 3 mois. Ce préavis pourra être amené à 1 mois en cas de mutation ou de perte d'emploi. Ce délai pourra également être réduit à 1 mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et des bénéficiaires du RSA.

Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception, le délai de préavis partant de la date de réception de cette lettre.

II – CHARGES :

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et prévues par le décret n°87-713 du 26 août 1987, annexé au présent contrat, et en particulier la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

III- DEPOT DE GARANTIE :

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations locatives, le locataire vers au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance un dépôt de garantie fixé à un mois de loyer.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement. Il sera restitué au locataire dans un délai de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur. Ce dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

IV – CAUTIONNEMENT :

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. L'engagement de caution résulte alors d'un acte établi séparément du présent contrat. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.

V – PLAFOND DE RESSOURCES :

Le locataire, signataire du présent bail, déclare disposer de ressources d'un montant inférieur au plafond fixé par l'annexe 1 (logement social) de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié en application de l'article R.331-12 conformément aux stipulations de la convention passée entre le bailleur et l'Etat ainsi qu'il en justifie en produisant son avis d'imposition de l'avant dernière année au bailleur.

En cas de transfert de bail, en application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, le bénéficiaire devra remplir également les conditions d'attribution du logement.

Conditions d'occupation et de peuplement

Le logement soumis à la location est loué nu à titre de résidence principale du locataire et devra être occupé au moins 8 mois par an. Il ne peut pas faire l'objet de sous-location. Le logement doit répondre aux conditions d'occupation suffisantes telles que définies en application des articles L.621-2 et R 641-4 du code de l'habitation et de la construction, au moment de l'entrée dans les lieux du locataire.

Nombres de pièces principales	Occupation minimale
3 pièces au moins	1 personne
4 pièces	2 personnes
5 pièces	3 personnes
6 pièces	4 personnes

VI – OBLIGATIONS DU BAILLEURS :

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 – délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- 2 – Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 - Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- 4 – Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- 5 – Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
- 6 – Remettre gratuitement une quittance au locataire, lorsqu'il en fait la demande.
- 7 – Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

VII – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE :

Le locataire est tenu aux obligations principales suivantes :

- 1- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsqu'il en fait la demande.
- 2- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 3- Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont 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.
- 4- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat de location, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.
- 6- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il en résulte aucun dommage apparent.
- 7- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
- 8- Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et 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 aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 9- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ou annexé au présent contrat.
- 10- Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
- 11- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui produisant police et quittance(s). Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le bailleur n'ait à le lui demander.

A DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.

- 12- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement.
- 13- Respecter les conditions d'occupation et de peuplement prévues aux articles L 621-2 et R 641-4 du code de la Construction et de l'Habitation.

Le logement soumis à la location est loué nu à titre de résidence principale du locataire et devra être occupé au moins 8 mois par an.

- 14- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.

VIII – CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT et DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre une ordonnance de référé.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code civil. En outre, le locataire devra rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

2- Si le locataire déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

XIX – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé, contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et leur restitution. L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Pendant la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

X – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous le dénomination « le locataire », entre héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués.

XI – FRAIS ET HONORAIRES

Les honoraires dus pour la négociation et la rédaction du présent bail ainsi que les frais d'établissement de l'état des lieux sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire conformément aux articles 3 et 5 de la loi du 6 juillet 1989.

Clause optionnelle : à utiliser lorsque le locataire est dans les lieux au moment de la conclusion de la convention **INFORMATION DU LOCATAIRE**

Le locataire déclare avoir pris connaissance des articles L353-7 et 353-9 du C.C.H :

Article L353-7 du CCH : Lorsque, à la date d'entrée en vigueur de la convention mentionnée à l'article 2, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci. Au projet de bail doit être annexé une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement dans des conditions fixées par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à expiration du bail.

L'occupant visé en premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 cessent de s'appliquer à ce logement sous réserve de ce qui est dit à l'article L 353-9 ci-dessous.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi visé au deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

Article L 353-9 du CCH : Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait lors de la signature de la convention des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 peut, à l'expiration de la convention ou en cas de résiliation à la date prévue pour son expiration bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres I, II, IV, V et VI de la loi susmentionnée à condition :

- I) – qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans en cas d'incapacité au travail ou lorsqu'à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;
- II) – qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention, les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.
Dans ce cas, le locataire ou occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.
Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention. Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.