

CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT DE LOCATION

ARTICLE 1 • Objet

Les obligations du bailleur et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation HLM et les cas échéant les accords collectifs location s'appliquant au logement qui font l'objet de la présente location. Le bailleur donne en location au locataire, qui accepte, un logement à usage exclusif d'habitation et ses annexes visés aux conditions particulières. Dans le cas où le logement loué est conventionné, la référence de la convention conclue entre l'Etat et le bailleur est indiquée aux conditions particulières du contrat. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance dans les locaux du bailleur. Cette convention ouvre au locataire y ayant droit, pendant sa durée, le bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

ARTICLE 2 • Nature de la location

Le logement est destiné exclusivement à l'habitation. Il est loué nu, à titre de résidence principale, et à ce titre, le locataire s'oblige à y résider au moins huit mois par an. La sous-location en tout ou partie est interdite, sauf les cas prévus notamment à l'article L. 442-8-1 et 2 du code de la construction et de l'habitation et de toutes autres dispositions légales et réglementaires y afférant. L'utilisation des lieux loués à usage professionnel, commercial ou artisanal quel qu'il soit est interdit dans le logement et ses dépendances, en conséquence le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, faire apposer de plaques professionnelles à l'entrée de l'immeuble ou de la porte d'entrée du logement.

ARTICLE 3 • Désignation des lieux loués

Les locaux et leurs annexes faisant l'objet de la présente location sont ceux visés aux conditions particulières du contrat, au décompte de la surface utile ou corrigée et à l'état des lieux d'entrée joints au présent document.

Dans les immeubles collectifs, le locataire peut renoncer à l'usage de l'aire de stationnement, conformément à l'article L.442-6-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 • Solidarité

Les co-titulaires du bail sont tenus solidairement et indivisiblement aux obligations du présent contrat de location et de celles résultant de ses reconductions successives.

En cas de congé donné par un seul des co-titulaires, celui-ci reste solidaire des loyers, des charges locatives, des suppléments de loyer de solidarité et indemnités d'occupation durant une durée de 6 mois suivant son départ, à l'exception des cas de solidarité du fait du mariage, la solidarité perdurant jusqu'à la transcription sur les registres d'état civil ainsi que pour celle du PACS qui perdure jusqu'à sa dissolution.

ARTICLE 5 • Durée

La date de prise d'effet de la location est indiquée aux conditions particulières. Le bail est conclu pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE 6 • Conditions financières de la location

Le locataire s'engage, pour le logement et pour les annexes loués, à payer le loyer, les charges locatives, le cas échéant un supplément de loyer de solidarité, les réparations locatives, et tous droits et taxes existant à ce jour ou à venir. Le locataire s'engage à verser un dépôt de garantie pour chacun des lieux loués.

a) Le loyer

La présente location est consentie moyennant le paiement d'un loyer principal, dont le taux de loyer est fixé par décision du Conseil de surveillance du bailleur conformément à la réglementation. Le montant du loyer de départ est indiqué aux conditions particulières : il est constitué d'un loyer principal au titre du logement, et, le cas échéant, de loyer(s) annexe(s).

Le loyer est payable chaque mois à terme échu ou à échoir, selon les modalités définies aux conditions particulières. Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et, le cas échéant, aux clauses de la convention passée entre le bailleur et l'Etat, visée aux conditions particulières. Le bailleur s'engage à transmettre au locataire, sur sa demande, et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance des sommes versées.

Le bailleur s'engage à tenir à la disposition du locataire,

les notices d'information et les formulaires de demande d'aide au logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de ces aides.

De surcroît, le loyer peut être majoré par un supplément de loyer de solidarité, en cas de dépassement des plafonds de ressources, au-delà d'un certain seuil fixé par la loi. A ce titre, sur sollicitation du bailleur, le locataire doit justifier de ses ressources. Le supplément de loyer de solidarité est porté sur les avis d'échéance mensuels.

b) Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalant à un mois de loyer en principal, à la signature du présent contrat de location pour chacun des lieux loués. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêts pendant la durée de la location. Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois après la remise en main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés du logement et de ses annexes au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou des sommes dont celui-ci pourrait-être tenu en lieu et place du locataire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Cette restitution est effectuée dans le délai d'un mois à compter de la remise des clés, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et dans le délai de 2 mois dans le cas contraire. Dans tous les cas, le locataire doit indiquer au bailleur, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. Par ailleurs, le bailleur a la possibilité, pour les locataires des immeubles collectifs, de conserver 20% du dépôt de garantie jusqu'à la production de l'arrêté des comptes annuels de l'immeuble.

c) Les charges locatives

En plus du loyer principal, le locataire s'engage à rembourser au bailleur les charges locatives. Ces charges sont celles énumérées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article 442-3 du CCH et/ou par accord collectif local. Des provisions pour charges sont appelées 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. Chaque année, le bailleur remettra au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés, et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Les pièces justificatives du décompte sont tenues à la disposition des locataires durant six mois à compter de

l'envoi de celui-ci. Le règlement de ces sommes est exigible après un mois de délai de prévenance.

d) Réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987. Il s'agit notamment des dépenses de petit entretien et des menues réparations.

ARTICLE 7 • Clauses générales de la location

a) Jouissance paisible

Le locataire doit jouir paisiblement des lieux loués conformément à la destination qui leur a été donnée par le présent contrat.

b) Règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire s'interdit 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 du bailleur.

Il veillera au nettoyage et à l'entretien des ventilations mécaniques, évitant qu'elles 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 du bailleur, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives. Il laissera libre accès à son logement pour les visites d'entretien par les entreprises mandatées par le bailleur. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation et ne pas stationner aux emplacements interdits notamment, les allées de pompiers etc.

c) Règlement intérieur

Le preneur déclare avoir pris connaissance du règlement intérieur d'immeuble annexé au présent

contrat dont les clauses en sont indissociables. Il s'oblige à le respecter.

ARTICLE 8 • Réparation - Travaux - Entretien des lieux loués

Le locataire s'oblige à permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de tous travaux que le bailleur jugera nécessaires dans l'immeuble ou les lieux loués. Le bailleur informera le locataire de la nature et des modalités d'exécution par une notification préalable des travaux au locataire. Le locataire s'engage à déposer et reposer à ses frais tous meubles et toutes décorations dont l'enlèvement est nécessaire pour l'exécution des travaux. Le locataire devra supporter les travaux sans pouvoir réclamer des indemnités, ni diminution de loyers pour les dérangements occasionnés en deçà d'une durée de 21 jours consécutifs.

Le locataire ne doit pas transformer les lieux loués et équipements sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Tous les frais occasionnés directement ou indirectement par ces travaux resteront à la charge exclusive du locataire.

Les embellissements et les améliorations que le locataire apportera aux lieux loués resteront la propriété du bailleur sans indemnité, à moins que le bailleur n'exige le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif aux frais du locataire.

ARTICLE 9 • Début et fin de location

a) 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 le bailleur et le locataire sera établi et annexé au présent contrat, dont il constitue une partie intégrante. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement. Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de 10 jours à compter de son établissement. L'état des lieux d'entrée doit indiquer les index des compteurs du logement. Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu les locaux en bon état d'usage et s'engage à les restituer dans le même état.

b) L'état des lieux au départ du locataire

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du bailleur et du locataire, et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Un état des lieux précis est établi à cette occasion, et signé entre les parties.

A défaut d'accord entre les parties, un état des lieux de sortie est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Dans ce cas, les parties en sont avisées par huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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.

c) Le congé

Il pourra être donné congé à l'initiative du locataire ou du bailleur.

Le délai de préavis est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Il est ramené à un 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 social, et à un mois dans le parc des RESIDENCES YVELINES ESSONNE. En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, 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 est également réduit à un mois lorsque le logement est situé dans une zone « tendue » (au sens de l'article 17- I de la loi du 6 juillet 1989 et définie par décret), en faveur des locataires dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ainsi que pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis doit en signaler le motif et le justifier au moment de la délivrance du congé. A défaut, le délai de préavis applicable est de trois mois. Le congé devra être signé par tous les co-titulaires, et notifié au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier, ou

de la remise en main propre. Le locataire s'engage à s'acquitter de ses obligations contractuelles pendant le délai de préavis. Il respectera cet engagement même s'il quitte le logement avant l'expiration du délai, sauf si le logement loué fait l'objet d'une relocation en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Il reste redevable de l'ensemble des

sommes dues jusqu'à la libération du logement et de la remise des clés.

d) La déchéance du droit au maintien dans les lieux

Les dispositions des articles L. 442-3-1 (déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation du logement au sens de l'article R.641-4 du CCH), L. 442-3-2 (déchéance du droit au maintien dans les lieux dans un logement adapté aux personnes présentant un handicap), L. 442-3-3 (déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement du double des plafonds de ressources, pour deux années consécutives dans des zones géographiques déterminées et se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements) du code de la construction et de l'habitation sont applicables au présent contrat.

e) Le départ du locataire

Dès la notification du congé, le locataire s'engage à permettre la visite des lieux loués en vue d'une nouvelle location, deux heures par jour les jours ouvrables, à un horaire fixé en accord avec les services du bailleur. A défaut d'accord du locataire, les visites auront lieu de 17h à 19h du lundi au samedi inclus. Avant son départ, le locataire devra laisser les lieux loués en état de propreté, les annexes vides et nettoyées. Le locataire à son départ devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances. Enfin, le locataire devra rendre toutes les clés au représentant du bailleur à l'expiration du délai de préavis.

ARTICLE 10 • Responsabilité – Assurances

Le locataire, lors de la remise des clés, devra justifier d'une assurance auprès de la compagnie de son choix par la production d'une attestation de son assureur. Cette assurance multirisques habitation (police responsabilité civile individuelle) devra couvrir notamment :

- les risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux, vol),
- le risque « recours des voisins »,
- le mobilier (incendie, explosion, dégât des eaux, vol),

- la responsabilité civile du locataire.

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location pour le logement et les annexes loués. Chaque année, à la demande du bailleur, le locataire devra produire une police d'assurance ou une attestation de paiement des primes. Si le locataire ne justifie pas de cette obligation, le présent contrat sera résilié de plein droit, un mois après commandement émanant du bailleur demeuré infructueux.

Le locataire doit déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et en informer en même temps le bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués et/ou équipements garnissant les locaux, sous peine d'être rendu personnellement responsable des suites du défaut de déclaration en temps utile. Il sera responsable des dégâts qu'il occasionnerait à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux ou objets qu'il a sous sa garde.

ARTICLE 11 • La résiliation du contrat – Clause résolutoire

En cas de manquement du locataire à ses obligations contractuelles, le bailleur se réserve le droit d'engager une procédure de résiliation du présent contrat de location par voie judiciaire.

En cas de non-paiement au bailleur de tout ou partie du dépôt de garantie, du loyer ou des charges dûment justifiées, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, à l'initiative du bailleur, deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

A défaut d'assurance du locataire, le contrat de location sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le bail pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect du locataire d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice, passée en force de chose jugée.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui pourra être prononcée par le juge compétent.

ARTICLE 12 • Clause Informatique et Libertés

La SA LES RESIDENCES YVELINES ESSONNE, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel. Ce traitement a pour finalités principales la gestion locative et son suivi, la gestion de l'accession à la propriété, la gestion des réclamations et des demandes du locataire, le contentieux locatif, la sécurité, la tranquillité et la jouissance paisible des

lieux, la gestion des accès aux immeubles, la gestion technique du patrimoine, la prospection commerciale, la réalisation d'enquêtes, de diagnostics, de reporting et de statistiques.

Les données ont, sauf autre précision, un caractère obligatoire dont l'absence pourrait rendre impossible la réalisation des finalités précitées.

La SA LES RESIDENCES YVELINES ESSONNE s'engage, conformément aux termes de l'article 35 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, à prendre toutes les précautions

utiles au regard de la nature des données et des risques présentés par le traitement, pour préserver la sécurité des données des fichiers et notamment empêcher toute déformation, endommagement, perte et/ou accès par des tiers non autorisés préalablement.

Les données sont destinées aux RESIDENCES YVELINES ESSONNE ainsi qu'aux entités du groupe à des fins de prospection pour l'accèsion à la propriété, aux organismes et institutions liés au logement social, aux prestataires sociaux et autres prestataires, aux autorités et organismes compétents le cas échéant et aux partenaires liés contractuellement, chacun pour ce qui les concerne.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès et de rectification des données vous concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de vos données et d'un droit d'opposition à ce que vos données soient utilisées à des fins de prospection pour l'accèsion commerciale. Vos droits s'exercent auprès des RESIDENCES YVELINES ESSONNE par courriel à l'adresse cil@lesresidences.fr ou par courrier à l'adresse suivante, Direction des systèmes d'information/ Correspondant Informatique et Libertés,
145/147 rue Yves le Coz– RP 1124 – 78011 Versailles Cedex, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

ARTICLE 13 • Médiateur du locataire

En application des dispositions des articles L 612-1 et suivants du code de la consommation, relatives au processus de médiation des litiges de la consommation, vous pouvez saisir un médiateur indépendant sur le site internet :<http://mediation.medicys.fr/lemediateurhlm/>. Ce dernier intervient en cas de litige, sur les conditions d'application du présent contrat, qui n'aurait pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès de nos services.

Sont exclus, les litiges liés aux attributions, demandes et mutations de logement ainsi qu'au process de concertation locative et aux plans d'apurement.

ARTICLE 14 • Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- pour le bailleur, à son siège social ;
- pour le locataire, dans les lieux loués, même en cas d'absence ou de départ.

Fait à : «ATVIL» Le : «SYSDATE»

en deux exemplaires, dont un remis au locataire

Pour le BAILLEUR ,

Le Directeur d'Agence : «ANOMDIR»

LE(S) LOCATAIRE(S) :

(faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »)

Les présentes conditions générales du contrat de location sont établies sur 5 pages numérotées.