

**BAIL DE LOCATION
DE LOGEMENT CONVENTIONNE**

Entre les soussignés

La Société dénommée **S.A. D'H.L.M. LA CITE JARDINS**, Société Anonyme au capital de 9 656 841 Euros, dont le siège est à BLAGNAC (31702), 18 rue de Guyenne BP 90041, identifiée au SIREN sous le numéro 600 800 825 00033 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

représentée par

Madame Maryse PRAT, Directrice

ci-après désigné par les mots Le BAILLEUR

d'une part et

«TITLL1» «NOMIND1»

«TITLL2» «NOMIND2»

ci-après désigné par les mots Le LOCATAIRE

d'autre part,

solidairement tenus entre eux pour l'exécution des dispositions du présent bail.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La S.A. « La Cité Jardins » donne loyer à compter du «DATE_ENTREE».

de l'appartement n° «LCLO» «BLBA»

«LETALIB»

N° Module : «LKLO»

adresse : «ADRMOD1» «ADRMOD2»

Surface habitable : «LOHA» m²

Surface «TYP SUR» : «LOSA» m²

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe, ainsi que les équipements ci-après désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après notification, pour contester le décompte de la surface «TYP SUR». Le locataire a été informé par la S.A. « La Cité Jardins » que les lieux loués sont régis par une convention conclue entre l'État et la S.A. « La Cité Jardins ». Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès et qui sont énoncés dans la liste annexée.

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.

Durée

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

Conditions financières de la location

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives.

Il aura à verser un dépôt de garantie.

Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de la S.A. « La Cité Jardins » conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu.

Ce loyer s'élève actuellement à «MTLOY» €. Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre la S.A. « La Cité Jardins » et l'État. La Société s'engage à remettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées. Elle s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'aide personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

La réglementation autorise, en cas de dépassement des plafonds de ressources, la Société à percevoir un supplément de loyer appelé « Supplément de Loyer de Solidarité ». Au-delà d'un certain seuil fixé par la loi, ce supplément est obligatoire.

Le montant de l'avis d'échéance mensuelle s'élève à :«MTTOT» €

Loyer principal :«MTLOY» €

Loyer garage : «MTGAR» €

Loyer jardin : «MTJAR» €

Loyer terrasse : «MTTER» €

Provision charges com : «MTCHCOM» €

Provision entretien parties com : «MTPARCOM» €

Provision chauffage : «MTCHAUFF» €

Provision eau froide : «MTEAUF» €

Provision eau chaude : «MTEAUC» €

Provision prime fixe : «MTPFI» €

Provision ascenseur : «MTASC» €

Prov. Entretien multi-services : «MTCMS» €

Entretien porte : «MTENTPO» €

Contrat Multi-Services

Moyennant une redevance annuelle globale et forfaitaire, le locataire bénéficiera d'un contrat d'entretien des lieux loués (parties privatives). Ce contrat comprend un contrôle annuel préventif et systématique ainsi que les dépannages dans le cadre d'un usage normal. Le dépannage est gratuit, sur simple demande du locataire. Une plaquette explicative sera remise le jour de l'état des lieux.

Cette redevance est facturée mensuellement pour un montant de «MTCMS» €.

Cette tarification sera révisée en fonction des barèmes en vigueur.

Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie de «MTDG» €. 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.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de 2 mois prévu au contrat, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

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

Conditions Générales

Les charges locatives

En plus du loyer, la S.A. « La Cité Jardins » est fondée à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont celles 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.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal de 1 mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois le locataire peut prendre connaissance 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.

Chaque année, la S.A. « La Cité Jardins » informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis 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 et 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 entraînées par le maintien d'équipements désuets.

Dans le mois qui suit le départ du locataire, La Cité Jardins réalisera un solde de tout compte définitif prenant en compte les dépenses prévisionnelles et les éléments de charge connus à la date du calcul du décompte. Les parties adviennent amiablement que ce décompte solde immédiatement et définitivement l'ensemble des comptes (article 22 loi 06/07/1989 modifié par la loi ALUR du 24/03/2014).

Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret.

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 de la S.A. « La Cité Jardins ». Cependant, si les locations sont en mesure d'établir qu'une erreur de conception ou un vice de réalisation empêche l'usage normal de l'élément litigieux de la chose louée et se trouve être la cause 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, donc « récupérables » auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au III de l'annexe au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, la S.A. « La Cité Jardins » peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement 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

Début et fin de location

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, 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 20 jours.

La Société, après vérification, 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 du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par la S.A. « La Cité Jardins ».

L'état des lieux au départ du locataire

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé de la S.A. « La Cité Jardins » 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.

À l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

Le congé

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et de la S.A. « La Cité Jardins ». 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 de trois mois à deux 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 Hlm et à un mois dans le parc de l'organisme Hlm signataire du présent contrat. Le préavis est ramené à un mois en cas de changement de résidence pour raisons familiales graves ou pour raisons professionnelles. En cas 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 en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion (RMI). Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce 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 le bailleur. Il 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.

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

Solidarité

Si la location est consentie à plusieurs preneurs, ceux-ci, nonobstant les dispositions légales applicables à leur situation, se déclarent solidairement responsables de toutes les obligations incombant d'une manière générale au locataire et résultant plus particulièrement du présent contrat.

En cas de départ de l'un des cosignataires, le sortant avisera la Société par lettre recommandée avec A.R. en respectant un préavis de trois mois. Il sera tenu responsable de ses obligations pendant un délai de 6 ans à compter de la date de son départ.

Le 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, et ce après accord de la S.A. « La Cité Jardins ». À 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, la cave vide et nettoyée. Enfin, le locataire devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

La résiliation pour défaut de paiement

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelés, d'un montant au moins équivalent à trois mois de loyer en principal (déduction faite de l'APL) le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative de la S.A. « La Cité Jardins » deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet. L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge compétent.

Le juge saisi pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre 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.

Obligations générales de la société et du locataire

Les obligations générales de la S.A. « La Cité Jardins » et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par 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.

Nature de la location

Le locataire utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans l'autorisation expresse et écrite de la S.A. « La Cité Jardins ».

Le logement loué constitue la résidence, principale effective du locataire.

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

Jardin privatif

Vous êtes également locataire des espaces privatifs à l'appartement ou à la villa (jardin, espaces verts, etc...); nous vous demandons d'en assurer l'entretien afin de respecter l'esthétique de l'ensemble. Si celui-ci n'est pas effectué, nous mandaterons une entreprise et les frais seront imputés sur votre compte locataire.

De plus, dans les jardins ou espaces privatifs, toute plantation d'arbustes, de haies ou d'arbres à hautes tiges fera l'objet d'une demande qui devra recevoir l'accord express et écrit du bailleur.

La remise en état primitif pourra être exigée aux seuls frais du preneur.

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 de la S.A. « La Cité Jardins » 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 de la S.A. « La Cité Jardins » 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.

À défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux.

• Assurances de la S.A. « La Cité Jardins »

La SA « La Cité Jardins » 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.

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. Il n'utilisera notamment ni d'appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la S.A. « La Cité Jardins ». 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 ne sera pas admis de posséder un chien dangereux de première ou de deuxième catégories. Ceci constitue une violation grave des clauses du bail et met en jeu la sécurité des voisins qui ne peuvent jouir paisiblement des lieux. La résiliation du bail sera prononcée aux torts des locataires propriétaire de l'animal.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la S.A. « La Cité Jardins » sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives.

En contrepartie, la S.A. « La Cité Jardins » 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.

Le présent contrat est, ou pourra être complété par :

- une liste des clauses générales de location figurant dans un document annexé. Elle ne peut comporter de clauses contraires au présent contrat et, le cas échéant, au règlement intérieur. Elle est signée des deux parties; elle les engage et doit être appliquée dans les mêmes conditions que le contrat de location;
- un règlement intérieur.

• *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.

• *Frais de dossier*

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

Fait en 3 exemplaires, à «ADRMOD2», le «DATE_ENTREE».

SIGNATURE*

LE(S) LOCATAIRE(S)

«TITLL1» «NOMIND1»

«TITLL2» «NOMIND2»

SIGNATURE

POUR LA S.A. « La Cité Jardins »

Pièces jointes :

- *Etat des risques naturels et technologiques*
- *État des lieux*
- *Règlement intérieur*

*Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé – Bon pour accord »