



Foyer Vellave S.A. HLM  
71 Faubourg Saint Jean  
B.P. 130  
43004 LE PUY EN VELAY Cédex  
Tél : 04.71.04.56.56.

## **CONDITIONS GENERALES DE LOCATION**

### **Durée du contrat**

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

### **Le loyer**

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'administration de la Société conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Le loyer fixé à la page 2 du contrat est payable à la Société chaque mois à terme échu et en totalité, avant le 10 du mois.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre la Société d'H.L.M et l'Etat.

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 Société se réserve le droit d'appliquer un supplément dit de « surloyer », aux personnes dépassant les plafonds de ressources, dans les conditions définies par la loi et selon le barème soumis aux autorités compétentes.

### **Le dépôt de garantie**

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer, en principal affecté à garantir l'exécution de ses obligations locatives. 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.

A moins de stipulations contraires, la signature du contrat de location vaut quittance du dépôt de garantie.

### **Les charges locatives**

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret n°86-1316 du 26 décembre 1986 et détaillées par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

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

Chaque année, la Société d'H.L.M. devra remettre 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.

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 Société d'H.L.M. 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 les lieux sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements désuets.

### **Les réparations locatives**

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret n°87\_712 du 26 août 1987.

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 Société d'H.L.M.

Cependant, si les locataires 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, sont donc « récupérables » auprès des locataires les dépenses d'entretien courant et de menues réparations d'installations individuelles figurant au III de l'annexe du 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 Société d'H.L.M. 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.

### **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 et mobiliers d'équipement).

Pendant le premier mois de la 1<sup>ère</sup> période de chauffe, le locataire peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

La Société, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer elle-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 Société.

### **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 Société d'H.L.M. 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 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.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en seront avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

### **Le congé**

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et de la Société d'H.L.M. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative de la Société, le locataire bénéficie de la législation H.L.M. sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. 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 ou de perte d'emploi, le locataire 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 (R.M.I). 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, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

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

### **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 avec la Société d'H.L.M. 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 en tat 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, loyer ou charges régulièrement appelées, dépôt de garantie, le contrat pourra, après examen du cas en liaison avec le service social du secteur, être résilié de plein droit à l'initiative de la Société d'H.L.M. 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 simple ordonnance au juge des référés au Tribunal d'instance du domicile. Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas jouée 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 Société et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation H.L.M., 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 autorisation expresse et écrite de la Société d'H.L.M. Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire. La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles H.L.M. locatifs.

### **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, dégât des eaux) ;
- Assurance couvrant le risque « recours des voisins » ;
- Assurance du mobilier (incendie, explosion, dégât 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 Société d'H.L.M. 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 Société d'H.L.M., la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurance ou une attestation de paiement des primes du bailleur.

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

- Assurance de la Société d'H.L.M. :

La société d'H.L.M. 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 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 appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse de la Société d'H.L.M. 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 bouhées. Il ne jettera pas d'objets prohibés dans les W-C.

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 branchera son téléviseur sur les prises d'antenne prévue à cet effet et n'installera aucune autre antenne extérieure sauf avec autorisation de la S.S. H.L.M.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants de la Société d'H.L.M. sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la Société d'H.L.M. mettre en place les mesures, les services et les moyens que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Le présent contrat est, ou pourra être complété par :

- Un règlement intérieur (1).

### **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 \_\_\_\_\_ exemplaires, à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

**LE LOCATAIRE :**  
**(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)**

**POUR LA SOCIETE D'H.L.M. :**

Pièces jointes :

- Décompte surface corrigée
- Etat des lieux
- Règlement intérieur
- Note « Information locataire »

(1) Rayer la mention inutile