

## Contrat de Location d'un Logement Conventionné

### EXPOSE

Le présent document a pour objet de définir les conditions de location du logement déterminé dans le contrat de location. Les lieux loués sont régis par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré et par les termes de la convention conclue avec l'Etat. Cette convention ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement, consultable au Siège. Les lieux loués sont destinés à l'habitation personnelle et à titre de résidence principale avec occupation effective des lieux.

### ARTICLE 1. DESIGNATION DES PARTIES

#### ENTRE

L'Office Public de l'Habitat **PERIGORD HABITAT**, EPIC, dont le siège est situé 212 boulevard des Saveurs, Créapark Bât. 2, Créavallée Nord - 24660 Coulounieix-Chamiers, immatriculé sous le numéro unique d'identification 272 400 011 RCS Périgueux, et représenté par Madame Séverine Genneret en sa qualité de Directrice Générale, dûment habilitée aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 6 janvier 2020.

Ci-après dénommé LE BAILLEUR,

#### ET

Demeurant :

Ci-après dénommé LE(S) LOCATAIRE(S).

### ARTICLE 2. CONDITIONS SPECIFIQUES

DATE D'EFFET DU CONTRAT :

DÉSIGNATION DES LIEUX :

CARACTÉRISTIQUES :

- Surface habitable est de :
- La convention N° «conv» a été signée le «date\_conv»

MODULE : locataire n°

CONDITIONS FINANCIÈRES DE LOCATION :

- «loyer»
- «chauffage»
- «eau\_froide»
- «eau\_chaude»
- «charges»

Le dépôt de garantie du logement est de : «caution»

### ARTICLE 3 - DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un mois renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

## ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le preneur aura à payer le loyer, le dépôt de garantie, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives.

### 4.1 Loyer

*Montant du loyer :*

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le conseil d'administration de l'Office conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu dès réception de l'avis d'échéance.

Le paiement des loyers sera effectué à terme échu, au siège social du bailleur, ou en tout autre endroit désigné par lui.

Dans le cas où la présente convention de location prendrait effet à une date autre que celles ci-susmentionnées, le loyer dû pour la période allant jusqu'au terme du mois sera calculé prorata temporis.

*Révision du loyer :* Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre l'Office et l'Etat. Il est précisé à titre qu'indicatif, qu'en cas d'absence de disposition législative, la révision sera effectuée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année au taux IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre.

La réglementation prévoit, en cas de dépassement des plafonds de ressources, l'obligation d'appliquer un supplément de loyer dit "supplément de loyer de solidarité". Chaque année, un questionnaire sera envoyé aux preneurs qui seront tenus de le retourner dûment complété avec les pièces justificatives.

### 4.2 Charges

En plus du loyer, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges. Ces charges sont celles énumérées par l'article L.442-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret n° 82-955 du 9 novembre 1982.

Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires 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. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

### **4.3 - Le dépôt de garantie**

Le preneur devra verser, lors de la signature du bail, un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer principal. Les demandes faites aux organismes tels que FSL n'exonèrent pas le versement du dépôt de garantie à l'Office.

Il sera restitué au preneur dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, 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 preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le preneur indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le preneur lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du preneur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du preneur, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du preneur. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. Toutefois, il est admis en cas de transfert de bail, que le dépôt de garantie soit ajusté au nouveau loyer.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au preneur est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le preneur de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

## **ARTICLE 5. REPARATIONS**

### **5.1 - Les réparations locatives**

Le preneur doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont à la charge du preneur 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 du bailleur.

Cependant, si les preneurs 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.

Les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III de l'annexe au décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du preneur. Le preneur accepte que le bailleur effectue ces réparations et que lui soit répercuté les dépenses y afférentes. En outre, une quote-part des dépenses d'installation, d'entretien et de remplacement liées à une antenne collective ou à un réseau interne à l'immeuble fournissant un service collectif télévisuel est répercutée au preneur conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 modifiée, relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, et son décret d'application n° 671171 du 22 décembre 1967.

### **5.2 - Les grosses réparations**

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le bailleur 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 21 jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le preneur aura été privé.

## **ARTICLE 6 - DEBUT ET FIN DE LA LOCATION**

### **6.1 - L'état des lieux**

Un état des lieux est établi selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les parties en sont avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, 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'acte ou à sa remise à l'une des parties.

Le preneur peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de quinze jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le preneur peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le preneur peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le propriétaire ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

### **6.2 - Le pré-état des lieux**

Pour permettre au preneur d'exécuter ses obligations pendant la durée du préavis de congé, un pré-état des lieux pourra être établi contradictoirement entre les parties, faisant apparaître l'énumération des réparations locatives à effectuer préalablement par le preneur à l'état des lieux.

### **6.3 - Le congé**

Il pourra être donné congé à la volonté du preneur.

Le preneur pourra donner congé sous réserve d'un préavis de 3 mois, ramené à 1 mois :

- 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
- 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- 3° Pour le preneur dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- 4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- 5° Pour le preneur qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation. Ce délai de préavis est applicable au congé donné par un preneur d'un logement mentionné à l'article L.353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur ou d'un bailleur différent d'un autre logement mentionné au même article.

Le preneur souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai 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.

En cas de réduction du délai de préavis de congé, le preneur devra fournir au bailleur un justificatif ; le délai court à compter du jour de la réception par le bailleur de ce justificatif.

Pendant le délai de préavis, le preneur 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.

Le congé doit être muni des signatures des co-titulaires de l'engagement.

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

#### **6.4 – La déchéance du droit au maintien dans les lieux**

Les dispositions des articles L442-3-1 (déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation), L442-3-2 (déchéance du droit au maintien dans les lieux dans le logement adapté au handicap), L442-3-3 (déchéance du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement des plafonds de ressources) du Code de la construction et de l'habitation sont applicables au présent contrat.

Les dispositions de l'article L 442-3-3 susvisé peuvent être étendues par décision de l'organisme à d'autres zones géographiques que celle légalement prévues (cf. art L 442-4 du Code de la construction et de l'habitation).

#### **6.5 - Le départ du preneur**

Dès la notification du congé, le preneur 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 le bailleur.

Avant son départ, le preneur devra justifier du paiement des contributions par la production des quittances, laisser les lieux loués et leurs annexes en bon état, vides et nettoyées. Le preneur partant devra communiquer aux agents de l'office sa nouvelle adresse.

Enfin, la remise des clés, les relevés de compteurs et l'état des lieux sortants devront être réalisés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

#### **6.6 - Abandon de domicile ou décès du preneur**

Conformément à l'article 14 de la loi de 1989, en cas d'abandon de domicile ou de décès du preneur, le contrat de location est transféré (sous réserve de la production de justificatifs au bailleur et du respect des conditions d'attribution d'un logement HLM), au profit :

- ◇ du conjoint ou partenaire pacsé
- ◇ des descendants du preneur qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon de domicile;
- ◇ des ascendants du preneur, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec le preneur depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon de domicile.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent paragraphe, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du preneur ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

#### **6.7 - Clauses résolutoires**

##### **• La résiliation pour défaut de paiement du loyer et des charges.**

En cas de non-paiement des sommes dues à l'Office, loyer ou charges, d'un montant au moins équivalent à trois mois de loyer en principal (déduction faite de l'APL), le contrat de location sera résilié de plein droit par l'Office deux mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'huissier restée sans effet.

L'expulsion du preneur et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'instance du domicile.

Le Juge d'Instance fixera auprès du preneur défaillant les frais de poursuite ou de dommages et intérêt que le bailleur serait amené à exposer.

##### **• La résiliation pour défaut d'assurance**

Lors de la remise des clés, le preneur devra justifier avoir souscrit, auprès de la Compagnie de son choix, une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux).

Cette obligation s'impose au preneur pendant toute la durée de la location parce que, conformément à la loi du 6 juillet 1989 aux articles 1732 et 1733 du Code civil, il est responsable à l'égard du bailleur 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 du bailleur, la preuve de la souscription de cette assurance doit être fournie par le preneur qui produira une police d'assurances ou une attestation de paiement des primes.

A défaut, le contrat de location sera résilié de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux.

##### **• La résiliation pour défaut de versement du dépôt de garantie**

En cas de non versement du dépôt de garantie, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'Office deux mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'huissier restée sans effet.

L'expulsion du preneur et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'instance du domicile. Le Juge d'Instance fixera auprès du preneur défaillant les frais de poursuite ou de dommages et intérêt que le bailleur serait amené à exposer.

- **Le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée**

En cas de trouble de voisinage dûment constaté par une décision de justice préalable, le contrat de location sera résilié de plein droit par l'Office.

#### **ARTICLE 7 - CLAUSE DE SOLIDARITE**

En cas de pluralité de preneurs, ceux-ci sont solidairement tenus de tous les engagements du présent bail, et ce, même en cas de congé de l'un d'eux, pendant une durée d'un an après le congé.

#### **ARTICLE 8 - OBLIGATIONS GENERALES DU BAILLEUR ET DU PRENEUR**

Les obligations générales de l'Office et du preneur 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.

##### **8.1 - Obligations du bailleur**

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- ◇ Délivrer au preneur un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements pouvant mentionner au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- ◇ D'assurer au preneur la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- ◇ D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ◇ De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

##### **8.2 - Obligations du preneur**

- a) Le preneur est tenu des obligations suivantes telles qu'elles sont définies par la réglementation en vigueur :
  - ◆ Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
  - ◆ User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
  - ◆ Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
  - ◆ Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
  - ◆ De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en l'état, à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup>alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ; il devra également laisser exécuter les travaux urgents ;
  - ◆ Ne pas transformer les locaux et équipement loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local; (Seront considérées comme transformations, les modifications des installations électriques et sanitaires, l'aménagement d'une cuisine équipée, la pose d'éléments décoratifs au plafond...).
  - ◆ S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du preneur ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe. A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du preneur, récupérable auprès de celui-ci.
  - ◆ Le preneur utilisera les lieux loués à usage d'habitation. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite du bailleur.
- b) Le bailleur se réserve la possibilité de visiter le logement après en avoir informé le preneur par écrit.

- c) Le preneur devra aviser le bailleur de toute modification dans la composition de sa famille.
- d) Le preneur n'exercera à l'encontre du bailleur aucun recours en cas de vol ou dégradation dans les lieux loués.

### **8.3 – Sous location**

Le logement loué constitue la résidence principale effective du preneur.

Le preneur peut, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :

- ✓ Une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface habitable du logement.

### **8.4 – Règlement intérieur**

Le preneur est tenu de prendre connaissance et de respecter les clauses du règlement intérieur annexé à la présente. En cas de manquement, celles-ci lui seront opposables et entraînera les sanctions légales correspondantes. Le bailleur informera le preneur dès qu'une modification sera effectuée et tiendra un exemplaire à disposition du preneur. Celui-ci sera tenu d'en prendre connaissance. Les modifications lui seront opposables au même titre que les clauses initiales inchangées.

## **ARTICLE 9 – ACCORDS COLLECTIFS**

Périgord Habitat et les représentants des preneurs ont signé des accords collectifs. Par l'application du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables, lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur aux lieux et place du preneur. Le preneur reconnaît que ces accords collectifs lui sont opposables et accepte que le bailleur effectue ces entretiens et que lui soit répercuté les dépenses y afférentes. Il s'engage à ouvrir son logement à cette fin. Les accords collectifs sont disponibles sur simple demande à l'accueil de Périgord Habitat et consultable sur le site internet.

## **ARTICLE 10 – SUBSTITUTION OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Il est expressément convenu qu'un certain nombre de charges ou réparations incombant au preneur pourront être réalisés en leur lieu et place par le bailleur afin de garantir le bon état et la sécurisation des logements loués. Ainsi, le bailleur peut se substituer pour les réparations locatives, aux obligations du preneur. Ces interventions effectuées par le bailleur pour le compte du preneur, sont intégrées dans les charges locatives appelées par le bailleur et dues par le preneur.

Le preneur accepte également expressément que le bailleur se substitue pour ses charges, à ses obligations d'entretien. En contrepartie, le preneur s'engage à régler au bailleur les provisions et régularisations afférentes à celles-ci. Le preneur accepte sans réserve cette clause et renonce de fait, pendant la durée du contrat de location, à renoncer/résilier les prestations effectuées par le bailleur ou un prestataire pour son compte.

Liste non limitative des charges locatives sujettes à réalisation par le bailleur ou par un prestataire :

- ◇ Entretien des systèmes de ventilation (VMC, etc.)
- ◇ Entretien des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ;
- ◇ Entretien des conduites d'assainissement ;
- ◇ Entretien des compteurs d'eau chaude, eau froide ;
- ◇ Entretien des répartiteurs de chauffage ;
- ◇ Relevés des compteurs (notamment d'eau chaude et de chauffage) ;
- ◇ Ramonage.

Il appartient au preneur de s'assurer, au besoin, que ces entreprises ont été effectivement mandatées par le bailleur.

Le preneur devra permettre l'accès à son logement pour la réalisation de ces obligations au bailleur ou à son prestataire.

A défaut, le preneur devra justifier de l'entretien de ces équipements à sa charge auprès du bailleur. Le manquement à ces obligations entraînera la responsabilité du preneur relative au défaut d'entretien de ces équipements.

## **ARTICLE 11 - MEDIATION DES LITIGES DE LA CONSOMMATION**

En application des dispositions des articles L 612-1 et suivants du code de la consommation, relatifs au processus de médiation des litiges de la consommation, vous pouvez saisir notre médiateur sur le site internet

[www.lendrediathlm.org.] En cas de litige de la consommation qui n'a pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès de nos services.

#### ARTICLE 12 - MENTION CNIL

Il est précisé au preneur que les informations recueillies au titre du présent contrat de location ou dans le cadre de la gestion locative du dossier, font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social de Périgord Habitat. Ces informations ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi, par exemple, le numéro de téléphone du preneur pourra être transmis à une entreprise ayant un lien contractuel avec l'Office afin de réaliser des prestations.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 et au RGPD, le preneur bénéficie d'un droit d'accès, de rectification et d'oubli aux informations qui le concernent, qu'il peut exercer en adressant directement sa demande à l'adresse du siège social de Périgord Habitat (sous réserve de joindre un justificatif d'identité à sa demande). Le preneur peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant.

#### ARTICLE 13 - ANNEXE

Le preneur reconnaît que le bailleur lui a fourni les annexes suivantes :

1 exemplaire d'état des lieux

1 Décompte des surfaces

1 Diagnostic Performance Energétique (DPE)

1 Etat des Risques Naturel Minier et Technologique (ERNMT)

1 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) - le cas échéant

1 Dossier technique amiante (DTA) – Dossier amiante parties privatives (DAPP) - le cas échéant

1 État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans

1 État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans

Le règlement intérieur

Les accords collectifs

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à PERIGUEUX, le

Le(s) preneur(s) (Lu et approuvé)	Pour la Directrice Générale Séverine GENNERET



Le présent règlement intérieur complète les clauses de votre contrat de location.

Il a été établi en concertation avec les Représentants des Locataires et s'adresse à tous les occupants, y compris les visiteurs. Ce règlement a été mis en place pour informer chacun de ses droits et devoirs, afin d'assurer la bonne tenue des Résidences et la qualité de vie des habitants. **Le non-respect du règlement intérieur peut vous exposer à des sanctions civiles et/ou pénales.**



### La propreté des parties communes

Périgord Habitat assure l'entretien des parties communes et leur nettoyage, soit grâce à ses agents sur sites, soit par le biais d'une entreprise spécialisée.

Toutes dégradations occasionnées aux locaux ou aux équipements qui s'y trouvent donnent lieu au remboursement des frais de remise en état par le ou les locataires les ayant entraînées.

Outre les actions civiles et pénales susceptibles d'être engagées par PERIGORD HABITAT, le jet de détritus ou d'immondices par les fenêtres, dans les espaces extérieurs donneront lieu à la facturation d'heures de nettoyage

**Respectez les lieux et le travail du personnel d'entretien.**



### Les nuisances sonores

Le bruit est la première source de conflits de voisinage. Les bruits produits par des meubles sans patin, les talons, les appareils audiovisuels et diverses machines (à laver...) Peuvent facilement être évités ou sensiblement réduits. De même, merci de ne pas nuire à la tranquillité ou à la sécurité de vos voisins, notamment en faisant du tapage diurne et nocturne.

En pied d'immeuble, ne laissez pas tourner votre moteur, baissez le volume de votre autoradio.

Les travaux occasionnels de bricolage peuvent être tolérés dans le respect du voisinage. Pensez donc à prévenir à l'avance vos voisins.

**Ne l'oubliez pas : votre plancher est souvent le plafond de votre voisin !**



### L'entretien courant du logement

Le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, les menues réparations, ainsi que les réparations locatives (loi du 6 juillet 1989, article 7d).

Des entreprises accréditées peuvent passer chez vous pour réaliser leur travail. Pour votre sécurité, votre confort et la qualité de la prestation, il est indispensable que chacun puisse faciliter leurs interventions.

**En cas de besoin d'intervention ou en cas de retard d'une entreprise, prévenez Périgord Habitat**



### L'usage inapproprié des lieux loués

**Le locataire, ainsi que les personnes qui vivent sous son toit, doivent user paisiblement des lieux loués : logement, cave, garage (loi du 6 juillet 1989, article 7b).**

Les parties communes (halls, escaliers...) et les espaces attenants à l'immeuble ne sont pas des aires de jeux ou de regroupement.

Les accès doivent demeurer libre et propre. Les portes d'accès aux immeubles doivent être maintenues fermées.

Il est interdit de fumer dans les parties communes.

L'usage des ascenseurs est réservé aux adultes et enfants accompagnés.

**Chaque année, Périgord Habitat poursuit ses investissements dans l'amélioration des dispositifs de sécurité passive (interphones, contrôles d'accès, éclairage...).**

La sécurité est également un partenariat entre vous, Périgord Habitat et les services de sécurité. Elle est l'affaire de tous !

L'Office a donné l'autorisation aux services de police d'accéder aux parties communes. Votre cadre de vie est un bien important, il importe de le sauvegarder.

**Chaque locataire doit pouvoir bénéficier d'un environnement paisible, tant dans les parties privatives que dans les parties communes. C'est pourquoi chaque locataire est personnellement responsable de ses agissements et de ceux des personnes vivant sous son toit ou de ses invités.**



### Les animaux de compagnie

Tout animal doit être accompagné et demeure sous le contrôle et la responsabilité de son maître. Les animaux de compagnie ne doivent produire aucune gêne pour le voisinage (aboiement, mauvaises odeurs, divagations, déjections dans les aires de jeux, les parties communes ou à proximité immédiate des lieux d'habitation...).

Il est strictement interdit de faire de l'élevage d'animaux dans le logement, les jardins privatifs, les caves et les garages.

Pour des raisons d'hygiène, il n'est pas autorisé de nourrir les animaux errants.

La loi du 6 janvier 1999 réglemente strictement la possession de chiens dangereux.

**Nos amies les bêtes ne sont que tolérées**



## Le code de la route et l'accès aux secours

Le code de la route s'applique sur l'ensemble des voies et parkings de l'Office.

Il convient donc de respecter les limitations de vitesse, les aires de stationnement réservées aux personnes handicapées, les accès sécurité, les sorties d'immeubles et de locaux poubelles.

Pensez également qu'un véhicule mal garé peut empêcher le passage de véhicules de sécurité (pompiers, ambulances, police).

Enfin, l'entretien des véhicules sur les parkings de l'Office n'est pas autorisé du fait des risques de salissures et d'accidents. Les "véhicules ventouse" et épaves sont enlevés à la charge des locataires.



## Les balcons, fenêtres, loggias...

Veillez à tenir rangés les espaces privés, qui sont à la vue de tous ! La présence d'un étendoir discret et temporaire est tolérée. En aucun cas ne laissez tapis, draps ou couvertures suspendus à la rambarde. Ne les battez pas non plus sur les rebords des fenêtres.

Les jardinières doivent impérativement être orientées vers l'intérieur du balcon. Attention au moment de l'arrosage de ne pas inonder le voisin du dessous.

Nettoyez régulièrement l'évacuation des balcons.

Tout jet d'objets par les fenêtres et balcons est strictement prohibé, y compris les mégots de cigarettes.

**Tout aménagement (canisses, stores, barbecues, paraboles...) doit obtenir l'accord de l'Office.**



## Les nuisibles

Si la présence de parasites est constatée (punaises blattes, cafards, puces...) PERIGORD HABITAT peut procéder aux opérations nécessaires de désinfection. **Cette prestation sera réalisée aux frais du locataire, conformément à la réglementation en vigueur.**



## La porte d'entrée et les boîtes aux lettres

Les portes d'entrée des bâtiments ou portes d'accès aux caves et parking doivent rester fermées afin d'assurer la tranquillité et la sécurité de tous. **Il est rappelé que chaque locataire est responsable de sa boîte aux lettres et donc de ses réparations.**



## Les jardins privés

L'installation d'abris de jardin est soumise à autorisation écrite préalable de Perigord Habitat et de la commune en respect de la réglementation en vigueur. Aucune plateforme béton ne sera acceptée. Les jardins, gazons, clôtures et portails doivent être entretenus. Les animaux de basse-cours sont interdits.



## La collecte des ordures ménagères

Les ordures ménagères doivent être déposées uniquement dans les conteneurs réservés à cet effet. Sur les secteurs où le tri sélectif est mis en place, il est rappelé que les conteneurs jaunes sont pour les déchets recyclables, les conteneurs verts sont pour le reste des déchets ménagers et les conteneurs à verre pour les bouteilles, flacons...

Tous les objets encombrants doivent être déposés par le locataire à la déchetterie la plus proche.

**Les sacs jaunes dédiés à la collecte sélective ne reçoivent que les déchets "secs" : papiers, cartons, plastiques, boîtes métalliques...**



## Le stockage de matières combustibles

L'utilisation et le stockage d'une bouteille de gaz, essence, pétrole, bois... en appartement doit être expressément autorisée par le bailleur, car elle est soumise à des normes de sécurité telles que l'aération du logement, la ventilation adéquate de la pièce...

**La bouteille doit être en bon état de fonctionnement et il est interdit de stocker une deuxième bouteille de gaz butane de rechange.**



## L'installation d'antennes

Il est interdit de fixer les paraboles sur les balcons ou façade des bâtiments.

**Toute installation d'antenne ou parabole sur les toits des bâtiments doit être autorisée par l'Office.**



## Les embellissements extérieurs

Les espaces verts et les aires de jeux sont des parties communes ; ils sont donc soumis aux mêmes règles que celles-ci.

Respectez les espaces de jeux et veillez à ce que ceux qui les utilisent aient le bon âge pour le faire.

**Nos enfants, comme nous-mêmes, ont beaucoup de difficultés à profiter de ces espaces encombrés par des véhicules, parfois souillés par des excréments canins ou par des morceaux de verre**



## Le personnel sur site

Le personnel sur site veille au bon entretien des parties communes et à l'amélioration de votre qualité de vie locative. **Il est l'interlocuteur privilégié entre vous et l'Office. Il est dépositaire d'une mission de service public.**

Toutes atteintes physique, morale, insulte... à son encontre seront traitées avec la plus grande fermeté par l'Office et entraînera des sanctions civiles et pénales

**Documents annexes au contrat de location**

Nom : .....

Adresse : .....

.....  
.....

**Documents remis par PERIGORD HABITAT**

- Décompte des surfaces (surface corrigée ou utile du logement)
- DPE (Diagnostic de Performance Energétique du logement)
- ERNT (Etat des Risques Naturels et Technologiques, selon la zone géographique)
  - Déclaration de sinistres indemnisés (selon la zone géographique)
- Diagnostics techniques (selon l'ancienneté et la zone géographique du logement)
  - Plomb (CREP - Constat de Risque d'Exposition au Plomb)
  - Electricité et Gaz (Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz)
- Accords collectifs
  - Contrats d'entretien (au 23 mars 2016)
  - Grille de vétusté (Préciser date)
- Règlement intérieur
- Numéros d'appel d'astreinte (au 1<sup>er</sup> janvier 2020)

Il est rappelé aux locataires que le Dossier Technique Amiante pour les parties privatives est mis à sa disposition sur simple demande écrite.

**Documents remis par le locataire**

- Dépôt de garantie
- Attestation d'assurance habitation

A ....., le .....

Fait en deux exemplaires, dont un remis à chaque partie.

Signature Locataire