

**I – Désignation des lieux loués**

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat. Font également partie du présent bail, les locaux et installations collectifs, les parties communes, auxquels le locataire a accès.

Le locataire dispose d'un délai de 2 mois, à compter de la signature des présentes pour contester le décompte de surfaces. Il est également informé que les lieux loués sont régis par une convention conclue entre l'Etat et le Bailleur. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire au siège du Bailleur, au même titre que les accords collectifs qui auraient été signés. Elle ouvre au locataire le droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

II - Durée

La location est consentie pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction.

III – Conditions financières**3.1 - Le dépôt de garantie**

Le futur locataire verse au propriétaire du logement un dépôt de garantie équivalant à un mois de loyer en principal.

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 le délai réglementaire en vigueur, à compter de la restitution des clés faisant suite à l'état des lieux, 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.

3.2 - Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration du Bailleur, conformément à la réglementation en vigueur.

Le Bailleur s'engage à remettre gratuitement au locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement portant le détail des sommes versées par lui.

Des travaux de rénovation thermique, de réhabilitation, ou des accords collectifs ou individuels, pourront donner lieu à une augmentation spécifique.

3.3 - Le Supplément de Loyer de Solidarité (S.L.S.)

Si les ressources du locataire, en cours de bail, dépassent le plafond légal, un supplément de loyer de solidarité s'ajoute au loyer, conformément à la législation en vigueur.

3.4 - Classification particulière

Pour les logements relevant d'une classification très sociale, le loyer minoré pourra être revu dans l'hypothèse où les ressources du locataire venaient, en cours de bail, à dépasser les plafonds en vigueur.

3.5 - Les charges locatives

En plus du loyer, le locataire réglera au Bailleur les dépenses appelées charges. Celles-ci sont énumérées par décret(s) joint(s) en annexe.

Le locataire versera mensuellement des provisions pour charges. Chaque année, le Bailleur remettra au locataire le décompte définitif des charges reprenant, par poste, les dépenses récupérables de

l'année écoulée et le mode de répartition. Le règlement de la somme due est exigible après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi du décompte, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire, au siège du Bailleur.

IV – Règlement des mensualités

Le loyer et charges locatives sont payables chaque mois à terme échu, à la date figurant sur l'avis d'échéance.

4.1 - Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, y compris les concubins, sans préjudice de l'article 220 du Code Civil, ceux-ci sont solidairement tenus de tous les engagements du présent contrat, pendant toute sa durée et ses tacites reconductions. En cas de congé délivré par l'un des locataires, celui-ci restera tenu solidairement pendant une durée de 2 ans après son départ.

4.2 - Caution solidaire

Celui qui se rend caution d'une obligation, se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même (art. 2288 - C.C.).

V – Etat des lieux entrant

Lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi et annexé au présent contrat.

Les anomalies cachées ou de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'état des lieux à l'entrée du locataire, devront être signalées, par écrit, par celui-ci au Bailleur dans le délai de deux mois.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire pourra demander un état des lieux complémentaire relatif aux éléments de chauffage.

VI – Entretien, réparation, travaux**6.1 - Entretien**

Le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des annexes, et les réparations locatives. Seules les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction ou force majeure, sont à la charge du Bailleur.

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens en respectant les termes du règlement intérieur annexé au présent contrat.

Le locataire s'engage :

- à maintenir en bon état de fonctionnement, les installations et appareillages existant dans les lieux loués et à se conformer aux directives données par le Bailleur pour assurer leur bon emploi ;
- à ne pas nuire à l'écoulement normal des eaux dans les canalisations ;
- à maintenir en bon état d'entretien sa boîte aux lettres, ses portes d'entrée, de cave, de garage ainsi que leur système de fermeture ;
- à veiller au maintien en propreté des espaces communs et abords ;
- à ne pas encombrer les parties communes, les gaines techniques de l'immeuble.

6.2 - Ascenseur

Le locataire devra se conformer à toutes instructions relatives au bon emploi de l'ascenseur. Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas d'arrêt du service de l'ascenseur, quelles que soient la cause et la durée de l'arrêt.

6.3 - Chauffage

Pour les immeubles raccordés à un chauffage collectif, le Bailleur apprécie l'intensité à donner au chauffage ainsi que les dates de mise en route et d'arrêt de l'installation.

En cas d'interruption du chauffage, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution du loyer. Il en sera tenu compte lors de la régularisation annuelle des charges locatives.

Le locataire n'apportera pas de modification aux installations.

Dans les locaux pourvus d'une installation de chauffage individuel, le Bailleur en assurera le contrôle périodique et la maintenance, aux frais du locataire.

6.4 - Amélioration intérieure

Le locataire s'engage à ne pas modifier les lieux loués sans le consentement du Bailleur.

Toute amélioration que le locataire aura pu faire dans les lieux loués restera en fin de location la propriété du bailleur, sans donner lieu à indemnité, à moins que celui-ci préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du locataire.

6.5 - Grosses réparations et travaux d'entretien

Après avoir au préalable prévenu les habitants, le Bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble, y compris dans le logement loué, toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, le tout sans donner lieu à indemnité ou diminution de loyer pour le locataire si la perte de jouissance n'excède pas 21 jours.

Le locataire ne pourra s'opposer à l'accès et à l'intervention des entreprises dans les lieux loués.

VII – Le congé**7.1 - Le locataire peut donner congé en respectant un préavis de 3 mois**

Ce délai peut être réduit selon la législation en vigueur.

Le délai court à compter du jour de la réception du préavis par l'organisme (signé par tous les titulaires du bail, y compris pour les couples mariés).

Toute demande de report ou d'annulation du congé sera refusée par le Bailleur.

Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables, en accord avec le Bailleur. A défaut, les visites auront lieu les jours ouvrés de 17h à 19h.

7.2 - Le Bailleur peut donner congé au locataire moyennant un préavis de 6 mois

Le congé est donné par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier.



7.3 - Perte de droit au maintien dans les lieux

La loi Molle du 25/03/2009 prévoit que le locataire peut perdre son droit au maintien dans les lieux en cas de :

- sous-occupation ;
- occupation d'un logement adapté handicapé, si absence de handicap ;
- dépassement des plafonds de ressources d'au moins 100 % pendant 2 années consécutives.

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

Passé ce délai, une procédure d'expulsion sera engagée avec demande d'indemnisation.

7.5 - Taxes et impôts

Avant son départ, le locataire devra justifier du paiement des impôts et taxes fiscales.

7.6 - Départ du locataire

Un état des lieux contradictoire signé par les deux parties est effectué en présence du Bailleur et du locataire ou de son représentant dûment mandaté. Le locataire devra remettre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat et informer de sa nouvelle adresse.

Le logement, les locaux et annexes, vides de tous meubles et objets, devront être restitués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations locatives. A défaut, pour le nombre de jours d'immobilisation pour travaux à sa charge, le locataire devra une indemnité d'immobilisation du logement.

Le montant des réparations déterminé par le Bailleur est remis au locataire.

En cas d'impossibilité à effectuer l'état des lieux contradictoirement entre les parties, et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera établi par un huissier, à frais partagés.

VIII – Les obligations des parties

Les obligations générales du Bailleur et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur, le présent contrat de location, et le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant au logement qui font l'objet du présent bail.

Le locataire s'engage à respecter toute autre disposition et prescription que, par voie d'addition ou de modification des présentes, le bailleur établirait en vertu de ses responsabilités, en application de la loi.

8.1 - L'obligation d'assurance

Le locataire est tenu de s'assurer, dès la remise des clés, et pendant toute la durée du bail, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant :

- risques locatifs (incendie, explosion, dégâts des eaux...),
- recours des voisins et des tiers,
- responsabilité civile.

Il devra en justifier avant remise des clés et pendant toute la durée du bail en produisant une attestation de son assureur.

Cette obligation s'impose au locataire. Pour mémoire, le locataire est responsable à l'égard du Bailleur des dommages causés aux locaux loués. L'assurance du mobilier est fortement conseillée.

8.2 - Enquêtes Sociales

Dans le respect de la réglementation, le locataire est tenu de répondre aux enquêtes sociales et de fournir les justificatifs demandés. En cas de non réponse, il s'expose à des sanctions financières.

IX – Usage des lieux et vie collective

9.1 - Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire

La sous-location, en tout ou en partie, n'est autorisée que dans le cadre des conditions définies par la loi Molle du 25/03/2009 et le CCH art. L442-81.

9.2 - Vie collective

Le locataire, sa famille et tout autre occupant, useront paisiblement de la chose louée.

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la tranquillité des personnes et des biens en respectant les termes du règlement intérieur annexé au présent contrat.

Le locataire s'engage à :

- s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité des habitants : bruit, dégradation, limitation du libre accès de chacun à son logement, incivilités, jets d'objets....

- ne pas suspendre d'objet, de linge aux fenêtres et balcons ainsi que dans les parties communes des immeubles ;

- respecter toute réglementation de la circulation et du stationnement des véhicules ;

- n'avoir dans les lieux aucun animal, à l'exception des animaux domestiques familiers. La détention de ces derniers étant subordonnée au fait que les dits animaux ne causeront aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux résidents.

Les chiens réputés dangereux de 1^{ère} catégorie, dit d'attaque, sont interdits. Les chiens réputés dangereux de 2^{ème} catégorie, dit de garde ou de défense, feront l'objet d'une surveillance particulière et devront être déclarés en Mairie.

Le Bailleur décline toute responsabilité en cas de cambriolage, vol dans les lieux loués, notamment les garages, locaux collectifs ou individuels mis à la disposition des locataires gratuitement ou moyennant redevance.

X – Rupture du contrat

En cas de non-paiement des sommes dues au bailleur (loyers, SLS, charges ou dépôt de garantie) le bail, après une mise en demeure restée infructueuse, pourra être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur.

De même, en cas de troubles de voisinage constatés et jugés, le bail pourra être résilié de plein droit.

XI – Diagnostics

Conformément à la réglementation, le Bailleur joint au présent contrat les diagnostics obligatoires.

XII – 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.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir, le Bailleur en son siège à Vannes, 6 avenue Edgar Degas, et le preneur dans les lieux présentement loués.

XIII – Numéro unique Départemental

Par la signature du présent contrat, ou par l'envoi de sa lettre de congé, le locataire autorise le Bailleur à procéder à sa radiation du fichier du Numéro Unique Départemental.

Pièces annexées signées par les parties :

- règlement intérieur,
- décompte de surface corrigée ou surface utile,
- décret définissant les charges récupérables,
- décret relatif aux réparations locatives,
- protocole d'accord de la commission mixte du Morbihan H.L.M. habitants,
- diagnostic de performance énergétique,
- états des risques naturels et technologiques, le cas échéant.

Fait à Vannes, le

En double original dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît

Le(s) locataire(s),

La caution (éventuellement),

P/Le Bailleur, le Directeur Général de Bretagne Sud Habitat,