

CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION

1 - CADRE GENERAL

- . Le locataire a été informé par le bailleur que les lieux loués sont soumis à la législation HLM.
- . La convention de conventionnement conclue avec l'Etat, qui régit le présent contrat, est tenue à la disposition du locataire au siège de l'Office et au Bureau de Gestion Décentralisée. Elle ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement, sous conditions de ressources.

2 - DESIGNATION-DECOMPTE DE SURFACE CORRIGEE

- . Les biens loués sont décrits dans les conditions particulières, le bailleur remettant également au locataire un décompte de surface exprimé soit en surface corrigée soit en surface utile. Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour le contester.
- . Aucun échange ou mise à disposition de locaux annexes n'est autorisé.
- . Le locataire ne peut en aucun cas occuper ou embarrasser, même temporairement, les parties extérieures ou communes de l'immeuble qui ne sont pas comprises dans la location.

3 - DUREE

- . La location est consentie pour une durée de trois mois renouvelables par tacite reconduction, le locataire ayant droit au maintien dans les lieux sous réserve du respect de ses obligations qui sont notamment :
 - le paiement du loyer et des charges
 - l'obligation d'assurance
 - l'utilisation paisible du logement loué (absence de troubles de voisinage)

4 - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le dépôt de garantie

- . Pour garantie de l'exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant précisé aux conditions particulières est égal à un mois de loyer en principal.
- . Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué durant l'exécution du contrat et ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas justifier et compenser l'absence de paiement du dernier mois de loyer dû par le locataire.
- . 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 et des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

- . A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le loyer

- . La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de Brest Métropole Habitat. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu à réception de l'avis d'échéance et au plus tard le 8. Le montant du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et n'excède pas le loyer maximum prévu dans la convention avec l'Etat.
En cas de modification de la législation en vigueur ou des clauses de la convention passée entre l'Etat et le bailleur, le montant du loyer peut être revu.
- . Le bailleur s'engage à remettre gratuitement au locataire, sur sa demande et après paiement du loyer et des sommes accessoires, toute pièce justificative des sommes versées.

Le Supplément de Loyer de Solidarité (S.L.S.) (Déclaration annuelle de ressources)

Un Supplément de Loyer de Solidarité peut être exigé du locataire, dans les conditions prévues par la loi, dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements. Le locataire est tenu de répondre à l'enquête annuelle sur les ressources prévue par la réglementation. A défaut, un Supplément de Loyer de Solidarité au taux maximum peut lui être facturé.

Les charges locatives

- . En plus du loyer, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement des dépenses appelées charges.
- . 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 le bailleur, de donner toutes précisions justifiant une modification.
- . Chaque année, le bailleur devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'exercice écoulé et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.
- . Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.
- . La régularisation annuelle des charges ne devient exigible qu'un mois après communication du décompte. Au-delà de ce délai, aucune réclamation ne sera admise.

Les contrats d'entretien et accords collectifs

- . Le locataire accepte les termes des contrats d'entretien souscrits par le bailleur pour les installations de son logement ou pour les équipements collectifs (VMC, chauffage, ascenseurs, chaudières, radiateurs, interphones, etc...) et souscrit aux accords collectifs déjà conclus, tels que robinetterie, ou câble, ou nettoyage des communs.

Les réparations locatives

- . Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par la réglementation en vigueur, les dépenses de petit entretien et les menues réparations.
- . Les réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits, de force majeure ou le fait d'un tiers sont à la charge du bailleur.

Les grosses réparations

- . Après avoir au préalable prévenu les habitants qu'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 quelles 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.
- . Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur met provisoirement à la disposition du locataire un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.
- . Le locataire doit permettre l'accès à son logement en vue de la réalisation des réparations nécessaires et des travaux envisagés.

5 - DEBUT ET FIN DE LA 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 avec mention des travaux restant à exécuter.
- . Il consignera l'état des locaux, des équipements et des jardins privatifs et précisera les imperfections constatées dans le logement. Les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement devront être signalées par le locataire au bailleur dans un délai de 15 jours par courrier recommandé avec accusé de réception ou dépôt contre récépissé auprès de bailleur.
Faute pour le bailleur de contredire, dans un délai de 15 jours, les anomalies signalées par le locataire, l'état des lieux ainsi amendé sera réputé contradictoire.

Paraphes :

- . Le bailleur, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.
- . Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété en ce qui concerne les éléments de chauffage.

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 ou, le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. La date de cette visite aura été fixée d'un commun accord entre le bailleur et le locataire 15 jours avant la date d'échéance du préavis. A défaut, le bailleur pourra fixer une date unilatéralement. La visite d'état des lieux est réalisée impérativement dans un logement et annexes débarrassés de tout meuble, bien ou objet appartenant ou sous la responsabilité du locataire. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite au cours de laquelle un état des lieux précis est établi et signé par elles.
- . Si des réparations de nature locative sont à effectuer, leur liste définitive établie par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie, est remise au locataire. La détermination du montant et du mode de paiement des sommes imputables au locataire est fixée en tenant compte de l'usure normale et dans les conditions fixées par un accord local ou départemental, le cas échéant.
- . Si les lieux n'ont pas été restitués, du fait du locataire, à la date d'échéance du préavis, le bailleur pourra percevoir une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges.

Défaut d'état des lieux d'entrée ou de sortie

- . A défaut d'état des lieux établi contradictoirement par les parties, un état des lieux sera dressé par huissier de justice à la demande de la partie la plus diligente. Les frais seront alors partagés par moitié. L'huissier devra en aviser les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins sept jours à l'avance.

Congé

- . Le locataire pourra donner congé à tout moment par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect du délai de préavis.
- . En cas de co-titularité du bail, le courrier de résiliation du contrat de location doit impérativement être signé par l'ensemble des co-locataires, si tous souhaitent donner congé, y compris lorsque ceux-ci sont mariés ou liés par un PACS.
- . Si le congé n'est donné que par un des co-titulaires du contrat, celui-ci sera tenu de respecter la période légale de préavis et restera solidairement responsable du paiement du loyer et des charges locatives pendant une durée de 6 mois calculée à compter de l'expiration de son préavis de départ.

- . La durée de préavis est de 3 mois; ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre de congé.
- . Il est réduit à un mois dans les cas suivants :

mutation, perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou premier emploi;
pour les bénéficiaires du RMI ;
pour les locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

Il est réduit à deux mois en cas d'attribution d'un logement social dans un autre organisme HLM.

- . Le bailleur pourra résilier le bail, en dehors d'une éventuelle procédure d'expulsion ou de la mise en œuvre d'une clause résolutoire, en cas de modification de la composition du logement suite à des travaux décidés et entérinés par convention avec l'Etat. Dans ce cas, un nouveau logement sera proposé au locataire.

Départ du locataire

- . Dès la notification du congé, le locataire devra permettre la visite des lieux loués dans la limite de deux heures par jour ouvrable en vue d'une nouvelle location.
- . Le locataire devra laisser les lieux loués entièrement libres et en bon état de propreté, y compris les locaux annexes.
- . Le locataire devra rendre les clés le jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie.
- . Dans l'hypothèse où le logement ne pourrait être remis en location du fait de dégradations imputables au locataire et constatées par comparaison entre les état des lieux d'entrée et de sortie, il est expressément convenu que le locataire versera une indemnité d'occupation au bailleur proportionnelle à la durée pendant laquelle le logement ne peut être reloué. Elle sera calculée sur la base du loyer majoré forfaitairement de la provision mensuelle des charges en vigueur lors du dernier mois d'occupation.

Clause résolutoire

- . A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges, le contrat de location sera résilié de plein droit à l'initiative du bailleur deux mois après un commandement de payer resté infructueux.
- . L'expulsion du locataire ou de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge du Tribunal d'Instance de Brest.
- . Le juge statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai de deux mois ci-dessus indiqué, pourra accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244-1 du Code Civil.
- . Pendant le cours des délais accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seront suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés n'affecteront pas l'exécution du contrat et notamment n'auront pas pour effet de suspendre le paiement du loyer et des charges.

Paraphes :

- . Lorsque le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation est réputée ne pas avoir joué.

6 - OBLIGATIONS GENERALES

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.
- . Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire qui est tenu à une occupation minimale de 8 mois par an.
- . La sous-location en tout ou partie des locaux désignés au présent contrat est interdite.

Assurances du locataire

- . 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 la responsabilité civile notamment en cas de "recours des voisins".
 - Assurance du mobilier (incendie, explosions, dégâts des eaux).

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location. Il est, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, responsable à l'égard du bailleur de tous les dommages aux locaux loués et à leurs annexes.

- . Chaque année, à la demande du bailleur, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une attestation de paiement de ses primes.
- . A défaut d'assurance couvrant les risques locatifs, le contrat de location sera résilié de plein droit, un mois après un commandement resté infructueux.

Assurance du bailleur

- . Le bailleur doit se couvrir par une assurance responsabilité civile à l'égard du locataire notamment pour les accidents résultant d'un vice de construction ou d'un mauvais entretien des lieux.

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'appareil 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, 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 laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité

et pour toutes interventions à caractère technique affectant l'ensemble immobilier.

- . En contrepartie, le bailleur 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.

Règlement intérieur

- . Le règlement intérieur constitue l'un des éléments du contrat de location.
- . Il est remis à chaque locataire, signé par les parties et leur est opposable.
- . Il doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location.

Transformation des locaux et des équipements

- . Le locataire s'engage à ne pas transformer les locaux et les équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut d'accord, le bailleur pourra exiger du locataire, la remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.
- . Le bailleur aura la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local loué ou de l'ensemble immobilier.

Enquêtes sociales

- . Le logement faisant l'objet de la présente location étant soumis à la législation sur les logements sociaux, le locataire doit répondre aux enquêtes prévues par la réglementation et notamment à l'enquête d'occupation sociale. En cas de non réponse, le locataire peut se voir appliquer des pénalités ou frais de dossier.

7 - CLAUSE DE SOLIDARITE

- . En cas de pluralité de locataires ceux-ci sont réputés solidaires de l'intégralité des clauses et conditions du présent contrat de location.
- . En cas de congé délivré par un des co-titulaires du contrat de location, celui-ci demeurera solidaire des conditions du présent contrat pendant une durée de 6 mois à compter de l'expiration de son préavis de départ.

8 - NOUVELLE CO-TITULARITE

- . Le contrat de location pourra être modifié par avenant.
- . En dehors des cas prévus par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 modifié, l'avenant ne pourra être signé, à la demande du locataire, que sous réserve de l'accord de Brest Métropole Habitat et que si la personne souhaitant devenir co-titulaire peut prouver sa présence dans les lieux depuis au moins six mois.