

CONTRAT DE LOCATION **(Logement conventionné)**

Entre :

LA SOCIETE IMMOBILIERE PICARDE D'HLM (S.I.P) dont le siège est situé 13, Place d'Aguesseau à AMIENS représentée par son Directeur Général M. Alain Herreng,
Ci-après désigné « LE BAILLEUR »,

Et :

La Communauté de Commune Avre Luce Noye CIAS demeurant à 144 RUE Cardinal Mercier 80110 MOREUIL
Ci-après désigné « LE LOCATAIRE ».

1 – Objet du contrat

LE BAILLEUR donne en location à compter du **01 janvier 2020** au LOCATAIRE qui l'accepte les locaux nus ci-après désignés.

2 – Désignation des lieux loués

Logement : Type **I PALULOS** Surface habitable : **35.44m²**
Adresse : **Parc des colombes – Appartement 11 à AILLY SUR NOYE**

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.

3 – Conventionnement

LE LOCATAIRE est informé par LE BAILLEUR que les conditions de location sont régies par une convention signée avec l'Etat. Ce document est tenu à la disposition du LOCATAIRE au siège social du BAILLEUR. Cette convention ouvre au LOCATAIRE, pendant sa durée, le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

4 – Durée

La location est consentie pour une durée de 3 mois, renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

5 – Conditions financières de la location

LE LOCATAIRE aura à verser le dépôt de garantie, à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives et un supplément de Loyer de Solidarité.

Le dépôt de garantie

LE LOCATAIRE verse un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer. Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location.

Ce dépôt de garantie ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué 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 ce dernier pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile. Le délai de restitution est toutefois réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel 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 locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

Dépôt de garantie et charges récupérables :

Pour les charges locatives de l'immeuble, les parties conviennent amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Le Loyer

Le loyer est fixé conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Il est payable chaque mois à terme échu, exigible le premier jour de chaque mois.

Le loyer est de **206.01** euros à ce jour.

Le loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention visée à l'article 3. Il est précisé qu'en fonction des décisions prises par le Conseil d'Administration du BAILLEUR, cette révision peut éventuellement intervenir dans le délai couru entre la date de signature du présent contrat de location, et la date de prise d'effet de la location ; l'augmentation du loyer ne peut, dans tous les cas, excéder 10% du loyer indiqué ci-dessus.

LE BAILLEUR 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.

Il 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.

En cas de dépassement des plafonds de ressources, la réglementation prévoit la possibilité de percevoir un supplément de loyer appelé « supplément de loyer de solidarité ».

En cas de non-réponse à l'enquête annuelle sur la situation des occupants, et au-delà d'un certain seuil fixé par la loi, ce supplément est obligatoire.

Les charges locatives

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 le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 modifié, pris en application de l'article L 442-3 du Code de Construction et de l'Habitation.

Des provisions pour charges peuvent être réclamées au LOCATAIRE, en attente de la régularisation annuelle. Le montant de la provision arrêtée à la date du présent bail est de **70.95** euros à ce jour. Cette provision est payable mensuellement dans les mêmes conditions que le loyer.

Chaque année, LE BAILLEUR informe le LOCATAIRE, pour chaque catégorie de dépenses, de l'état définitif des charges récupérables de l'année écoulée, en précisant le mode de répartition entre tous les LOCATAIRES concernés.

Un mois avant la régularisation des charges, 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 chauffage et de production d'eau chaude sanitaire et collectifs. Les pièces justificatives de ce décompte sont tenues, à la disposition du locataire, au siège social du bailleur durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte.

Le bailleur transmet, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel, combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises acquittée par le BAILLEUR

Le BAILLEUR peut procéder à la modification du montant des provisions en fonction des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses porté à la connaissance du LOCATAIRE. Ces provisions peuvent également être modifiées en cours d'année, sous réserve pour LE BAILLEUR de donner toutes précisions justifiant cette modification.

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 du BAILLEUR.

Sont récupérables auprès du LOCATAIRE 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, 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 LOCATAIRE aura été privé.

6 – Début et fin de la location

L'état des lieux à l'entrée du LOCATAIRE

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 des équipements.

Il précisera si le logement loué est neuf ou a fait l'objet d'une rénovation avec, dans ce cas, la mention « murs à blanc ».

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, LE LOCATAIRE peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

LE BAILLEUR, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

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.

Le congé

Il pourra être donné congé à la volonté du LOCATAIRE et du BAILLEUR. Le délai de préavis est de trois mois lorsqu'il émane du LOCATAIRE et de six mois lorsqu'il émane du BAILLEUR.

En cas de premier emploi, 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 d'un LOCATAIRE dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ainsi que pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH.

Le délai est d'un mois pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'Habitation (logement social) dans le même parc du même bailleur. Toutefois, le délai est fixé à deux mois si le nouveau logement conventionné attribué appartient à un autre bailleur social conformément à l'article L 353-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le délai de préavis est réduit à un mois si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06/07/89 (les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant...).

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.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais de préavis réduits précédemment mentionnés doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de sa lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

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.

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

Dans le cas où LE LOCATAIRE ne quitterait pas les lieux après la fin du délai de préavis, le BAILLEUR appliquera jusqu'à son départ **une indemnité d'occupation mensuelle** d'un montant égal au loyer majoré de 30%.

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 LE BAILLEUR. 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.

Le locataire devra permettre l'accès au logement pour la réalisation des diagnostics techniques conformément à la réglementation en vigueur.

Avant son départ, LE LOCATAIRE devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances.

L'état des lieux au départ du LOCATAIRE

Au plus tard le dernier jour du préavis, un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera effectué en présence du BAILLEUR et du LOCATAIRE ou de son représentant dûment mandaté.

A défaut, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, et les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

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.

Pour permettre l'établissement de l'état des lieux, le logement ses annexes et dépendances doivent être nettoyés et complètement vides.

Le LOCATAIRE devra restituer l'ensemble des clés et badges du logement et des annexes, les émetteurs de parking remis lors de l'entrée dans les lieux, à l'issue de l'état des lieux de sortie.

7 – Conditions Générales de la location

Les obligations du BAILLEUR et du LOCATAIRE sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la convention visée article 3, le présent contrat, le règlement intérieur, et les éventuels accords collectifs de location.

Nature de la location

La location est consentie à usage d'habitation. Le LOCATAIRE ne peut exercer une activité professionnelle dans les lieux loués sans autorisation écrite du BAILLEUR. Cette activité ne devra pas conduire à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du LOCATAIRE.

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 et des tiers » ;
- assurance du mobilier –multirisques habitation (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol) ;
- assurance 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 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.

A la demande du BAILLEUR, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par LE LOCATAIRE qui produira une attestation de garantie et de paiement des primes établie par l'assureur.

• Assurances du BAILLEUR :

LE BAILLEUR 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.

Obligations des parties

LE BAILLEUR s'oblige :

- à délivrer au LOCATAIRE un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement.
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu au contrat, et à y faire toutes réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués.

Le LOCATAIRE s'oblige :

- à payer le loyer et les charges aux termes convenus au paragraphe 5 du présent contrat.
- à user paisiblement des lieux loués ; il s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens, ainsi qu'à la tranquillité.
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure.
- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent selon le décret numéro 2002-120. Avant le début des travaux le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire.

-à répondre des dégradations et pertes qui surviendront pendant la durée du contrat dans les lieux 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.

-à ne procéder à aucun percement, ponçage, arrachage, grattage, décollage ni à aucune transformation des lieux loués affectant notamment la structure du logement, de ses annexes et dépendances (changement de distribution des pièces, pose ou percements de cloisons, parquets collés, revêtements spéciaux de sols, murs, plafonds, modification

des équipements sanitaires, construction de garage, terrasses, ou abris de jardin...) sans autorisation écrite du BAILLEUR.

. A défaut d'accord du BAILLEUR, celui-ci a la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise en état immédiate de lieux lorsque les transformations réalisées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux. A son départ, le locataire ne peut demander aucune indemnisation. Les améliorations réalisées deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail, à moins qu'il ne préfère faire rétablir les lieux dans leur état initial.

-à ne procéder à aucune modification des canalisations, des installations électriques et de chauffage.

-à restituer le logement à son départ en l'état de « murs à blanc », lorsque cette mention a été portée sur l'état des lieux d'entrée. A défaut, le BAILLEUR procédera à la remise en état de « murs à blanc » aux frais du LOCATAIRE.

-à respecter les dispositions du règlement intérieur et, en cas de copropriété, du règlement de copropriété.

-à respecter les règlements sanitaires en vigueur relatifs notamment à la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection, l'évacuation des eaux usées et le ramassage des ordures ménagères.

-indépendamment des dispositions prévues au paragraphe 6 du présent contrat, à laisser pénétrer, une fois par an dans les lieux loués, les représentants du BAILLEUR sur justification de leur qualité, et chaque fois qu'il sera nécessaire pour la sécurité et la salubrité collectives

-à ne pas détenir un chien de première catégorie et à se conformer strictement à la réglementation existante pour la détention des animaux domestiques.

8 – Clause Résolutoire

Pour défaut de paiement du loyer et des charges locatives

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelés le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative du BAILLEUR deux mois après un commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du LOCATAIRE et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés du Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Pour défaut d'assurance

A défaut pour le LOCATAIRE de justifier de la souscription d'un contrat d'assurance dans les conditions fixées ci-dessus, le contrat de location pourra être résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Pour trouble de voisinage

Dans le cas où le LOCATAIRE n'userait pas paisiblement des lieux loués et notamment en cas de troubles de voisinages dûment constatés par décision de justice passée en force de chose jugée, le contrat de location pourra être résilié de plein droit.

9 – Clause de Solidarité /Indivisibilité

Dans le cas où le terme « LOCATAIRE » désignerait plusieurs personnes, celles-ci seraient tenues à l'égard du BAILLEUR de façon solidaire et indivisible à l'exécution de l'intégralité des clauses du présent contrat de location sur toute sa durée.

En cas de congé délivré par l'une d'elles, celle-ci restera tenue solidairement pendant une durée d'un an après son départ.

Les époux restent tenus solidairement jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité du jugement de divorce.

10 – Clause de mobilité dans le parc HLM

Afin de favoriser la libération de logements, le droit au maintien dans les lieux peut éventuellement être remis en cause dans les situations et conditions définies par les articles L442-3-1 à L442-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

11– 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.

11– Frais de dossier

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

Contrat établi sur 7 pages et en 2 exemplaires, à Moreuil....., le 06/02/2026

Signature précédée de la mention
« lu et approuvé »

LE LOCATAIRE

Le Président
APAIN DOVERGNE

Signature

Pour LE BAILLEUR

Par délégation,
Le Responsable de l'Agence SIP

Pièces annexées au contrat de location :

- Règlement intérieur signé par LE BAILLEUR et LE LOCATAIRE.
- Livret d'accueil
- Livret d'entretien
- Décompte surface
- Etat des lieux.
- Accord Collectif sur la prise en compte de la grille de vétusté et de prix dans le cadre du traitement des états des lieux et de l'entretien des logements. (disponible sur le site : www.sipimmo.com)
- Dossier de Diagnostic Technique dont :
 - . Selon la situation du logement : Etat des risques naturels et technologiques, et (ou) information sur les sinistres qui ont affecté l'immeuble et qui ont fait l'objet d'une indemnisation au titre des catastrophes naturelles.
 - . Diagnostic Performance Energétique
- Dans le cas où le logement fait partie d'une copropriété : *Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.*
- Note d'information sur les modalités de réception des services de télévision, équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.