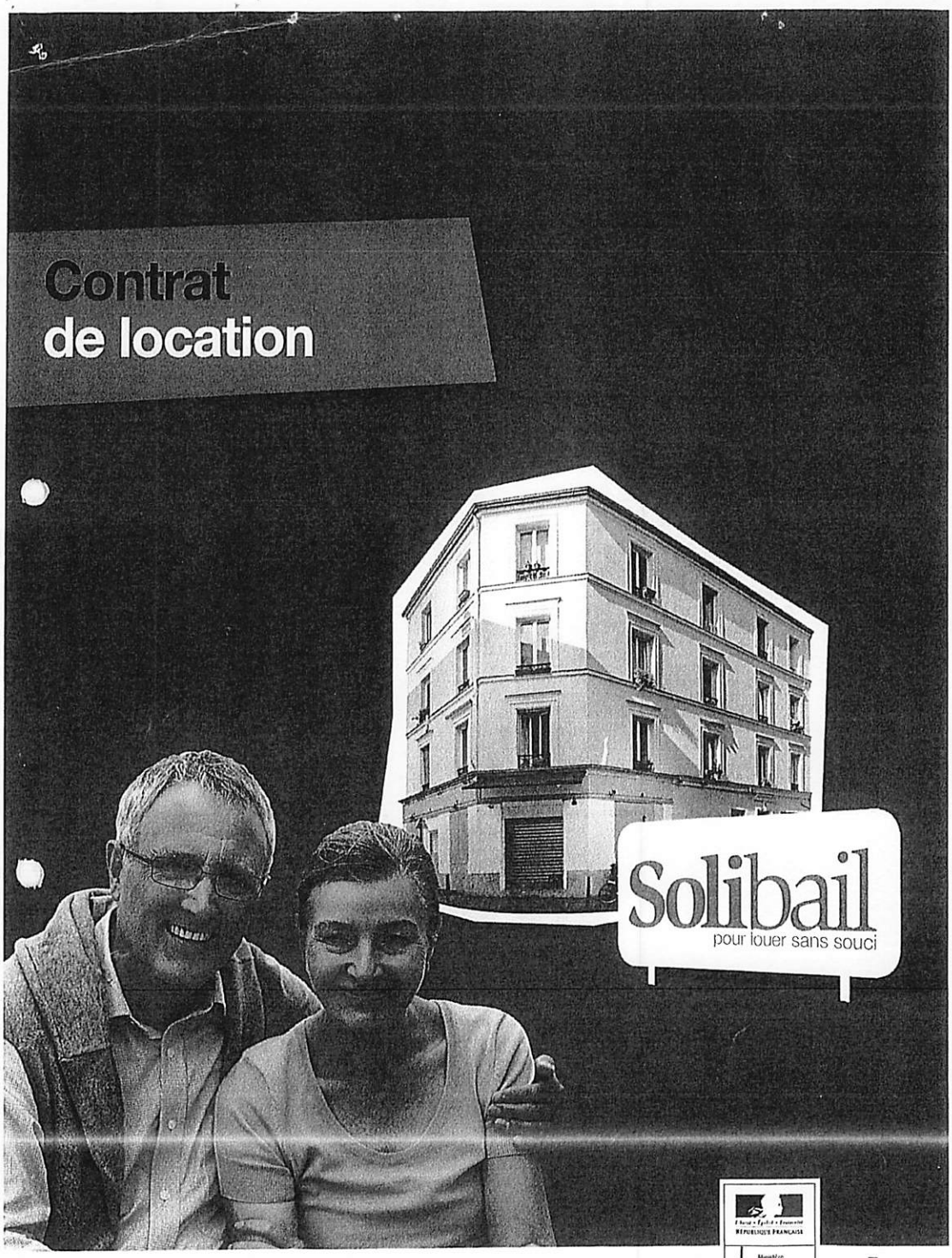
Contrat de location



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

Agence nationale de l'habitat

I. Identification des parties

□ Bailleur(s)

M. Monsieur BOUDCHAR Hakim propriétaire,
demeurant à 7, rue du Port 93330 NEUILLY s/ MARNE

dénommé(s) au présent acte le(s) bailleur(s).

□ Locataire(s)

L'association ou l'organisme ARFOG - LAFAYETTE représentée par son Directeur Général Monsieur JOUVE Michel
dont le siège social est situé à 83, rue de Sèvres 75006 PARIS

représenté par le directeur dûment habilité, dénommé(s) au présent acte le(s) locataire(s).

L'Etat, via le Préfet de Région apporte une sécurisation financière à l'association.

II. Conditions générales

Le présent bail n'est pas soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ni à aucun régime particulier d'ordre public. Il est consenti et accepté aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code civil, ainsi que les parties au présent contrat le reconnaissent.

Lorsque le logement fait l'objet d'une convention avec l'Anah au titre des articles L.321-4, le bail est soumis aux dispositions prévues par ces conventions et aux dispositions particulières prévues au présent bail.

III. Destination des locaux loués

Les locaux sont destinés à accueillir des ménages modestes insérés professionnellement, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés. Ils bénéficient d'un accompagnement social.

IV. Détermination des locaux

□ Adresse

Les locaux sont situés 42, Avenue du Maréchal de Turenne
94290 VILLENEUVE LE ROI
(4ème étage - Porte 1245)

□ Désignation et consistance des lieux

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Localisation :

Type : T3 Superficie loi Carrez : 66,60 m² Annexes :

Appartement composé d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine de deux chambres - Salle de bains et WC

HB

V. État des lieux. Remise des clefs

Un état des lieux sera établi avant la signature du bail et la remise des clefs interviendra le jour de la date d'effet du bail.

▫ État des lieux

Les parties déclarent et reconnaissent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles le 10/01/2014
(ou : par acte de Me ....., huissier de justice à ....., le .....).

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ce document (ou : cet état des lieux va demeurer annexé aux présentes).

Le cas échéant (à ajouter éventuellement)
Compte tenu de la date à laquelle ce document a été dressé, l'état des éléments de chauffage n'a pu y être constaté. Aussi, au cours du premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que cet état des lieux soit complété en ce qui concerne l'état des éléments de chauffage.

▫ Remise des clefs

Le bailleur s'engage à remettre les clefs au locataire le jour ci-après fixé pour la date d'effet du présent bail, soit le : 10/01/2014.

Ou, le cas échéant, si la date d'effet du bail et le jour de sa signature coïncident, utiliser cette rédaction : Le bailleur a remis ce jour au locataire qui le reconnaît, les clefs de l'immeuble loué.

Leur acceptation par le locataire ne déchargera pas le bailleur de son obligation de délivrer les lieux conformes à la destination ci-dessus prévue ni des réparations alors à sa charge suivant ce qui est ci-après convenu à leur sujet.

De son côté, le locataire s'engage à les restituer au bailleur le jour de l'expiration de la location, après libération totale des lieux.
Leur acceptation par le bailleur ne vaudra pas décharge au locataire des réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni des sommes dont il pourrait être débiteur.

Afin de faciliter la reddition définitive des comptes entre eux, le locataire s'engage, dès à présent, à communiquer au bailleur l'adresse à laquelle il pourra les lui faire parvenir lorsqu'ils seront établis.

VI. Modalités de jouissance

- Le locataire s'engage à ce que les personnes logées temporairement occupent les lieux à titre exclusif d'habitation principale.
  Les locaux ne pourront être affectés à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne.

- Le locataire s'assure que les personnes logées :
  - occupent les lieux en bon père de famille ;
  - ne troublent en aucune manière la tranquillité et la propreté de l'immeuble loué ;
  - respectent le droit d'usage concurrent des autres occupants de l'ensemble immobilier sur les équipements et accessoires communs à l'immeuble ;
  - ne déposent ni laissent séjourner aucun objet dans les parties communes.

- Le locataire veille à faire respecter par les personnes logées tout règlement particulier concernant l'immeuble (règlement intérieur, règlement de copropriété, etc.).

- **Normes de peuplement**
  Le locataire s'engage à accueillir les personnes logées dans des conditions respectant les normes de peuplement définies en matière d'aides au logement (CSS : art. D 542-14).
  Les personnes logées occuperont une surface minimale au moins égale à :
  - 9 m² pour une personne isolée ;
  - 16 m² pour deux personnes
  - 9 m² par personne supplémentaire.

HBO

VII. Obligations des parties

▫ Obligations du bailleur

Le bailleur s'engage :

- à délivrer un logement décent ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret du 30 janvier 2002. La charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec cette réglementation est supportée par le bailleur ;
- délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil (en vertu duquel le bailleur doit garantie (et indemnité éventuelle) au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, même si le bailleur les ignorait lors de la signature du bail), de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- à entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- à remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande en cas de paiement total des sommes dues ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu.

▫ Obligations du locataire

Le locataire s'oblige à :

- payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- user paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle ;
- ne pas céder les locaux loués ;
- 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 au décret du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure pendant toute la durée de la location, et les rendre à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien (il est expressément convenu entre les parties que la référence au décret n°87-712 du 26 août 1987 n'emporte pas soumission du bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).
- entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;
- prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations, en cas d'inobservation, il aura à sa charge les réparations et tous les autres frais pouvant en découler ;
- faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les conduits ou systèmes d'évacuation de fumée et ceux de ventilation ;
- répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ;
- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur ayant toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- s'assurer convenablement contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire : incendie, explosions, dégâts des eaux et recours des voisins et s'assurer contre les risques résultant de l'occupation des lieux par les personnes hébergées. Il justifiera au bailleur de la souscription d'une telle assurance et du paiement des primes chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Il devra également déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué ;
- laisser le bailleur ou son représentant visiter l'immeuble loué chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble loué ;

HBO

- supporter seul la responsabilité des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde. Il ne pourra pas inquiéter le bailleur à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage ;
- libérer les lieux au terme du contrat de location de tout occupant de son chef.

VIII. Conditions financières du contrat - Conventionnement avec l'Anah

▫ Loyer et charges accessoires

Le loyer mensuel est fixé à 990,00 HC (neuf cent quatre vingt dix euros) €. Il est payable mensuellement et d'avance le cinq de chaque mois au bailleur en son domicile.

Si le niveau de loyer pratiqué permet un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat en application de l'article L321-4 du code de la construction et de l'habitation, et donne droit à une déduction spécifique sur les revenus fonciers, l'attention du bailleur est appelée sur le fait qu'une convention doit être signée avec l'Anah avant la signature du présent bail ou, au plus tard, avant sa date de prise d'effet.

La convention doit être annexée au bail.

▫ Révision du loyer

Le loyer ci-dessus mentionné sera révisé automatiquement tous les ans, au 1er janvier, sur la base de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre **de l'année précédente**, publié par l'INSEE.

▫ Charges

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées dans le décret du 26 août 1987.

(Il est expressément convenu entre les parties que la référence au décret n°87-713 du 26 août 1987 n'emporte pas soumission du bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de 110,00 (cent dix euros) €, justifié par la communication des résultats antérieurs et le budget prévisionnel si l'immeuble est en copropriété ou si le bailleur est une personne morale.

Elles font l'objet d'une régularisation annuelle.

▫ Autres frais

Le coût des états des lieux à établir sera à la charge du bailleur et du locataire, chacun pour moitié, y compris dans le cas où ils sont dressés par acte d'huissier de justice.

IX. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 ans.

Il commence à courir le 10/01/2014 pour se terminer le 09/01/2017.

Il se poursuivra par tacite reconduction pour de nouvelles périodes identiques à la période initiale, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, trois mois au moins avant le terme du bail par lettre recommandée avec avis de réception.

HBO

X. Congé du locataire

Le locataire peut seul donner congé, à tout moment, en cours de bail sous réserve de respecter un préavis de trois mois.
Le congé est notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

XI. Dépôt de garantie

Le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de ..990,00..... €, représentant ...un..... mois de loyer, à titre de dépôt de garantie. Il sera restitué au locataire dans un délai de deux mois suivant la remise de clefs, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

XII. Clause résolutoire

À défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail et tout contrat d'hébergement en résultant sera résilié de plein droit. Le bailleur pourra faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef par le tribunal d'instance en référé.

XIII. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance par le locataire du loyer, de ses charges accessoires et de toute autre somme due en vertu des présentes, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal (ou : au taux conventionnel de .....) au profit du bailleur.

En outre, si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur, une indemnité égale à ..... euros (indemnité égale au montant du loyer), par jour de retard et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

XIV. Nombre d'exemplaires

Le présent bail est établi en .....deux..... exemplaires, soit un exemplaire par parties au contrat.

XV. Pièces annexées au contrat

Sont annexées au présent bail, les pièces suivantes :

- la convention relative aux mesures mises en œuvre au titre du dispositif expérimental de mobilisation du parc privé de logement pour information ;
- le règlement intérieur de l'immeuble ;
- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de la décence ;
- l'état des lieux d'entrée ;
- DPE, CREP, état des risques naturels et technologiques ;
- la convention avec l'Anah, le cas échéant.

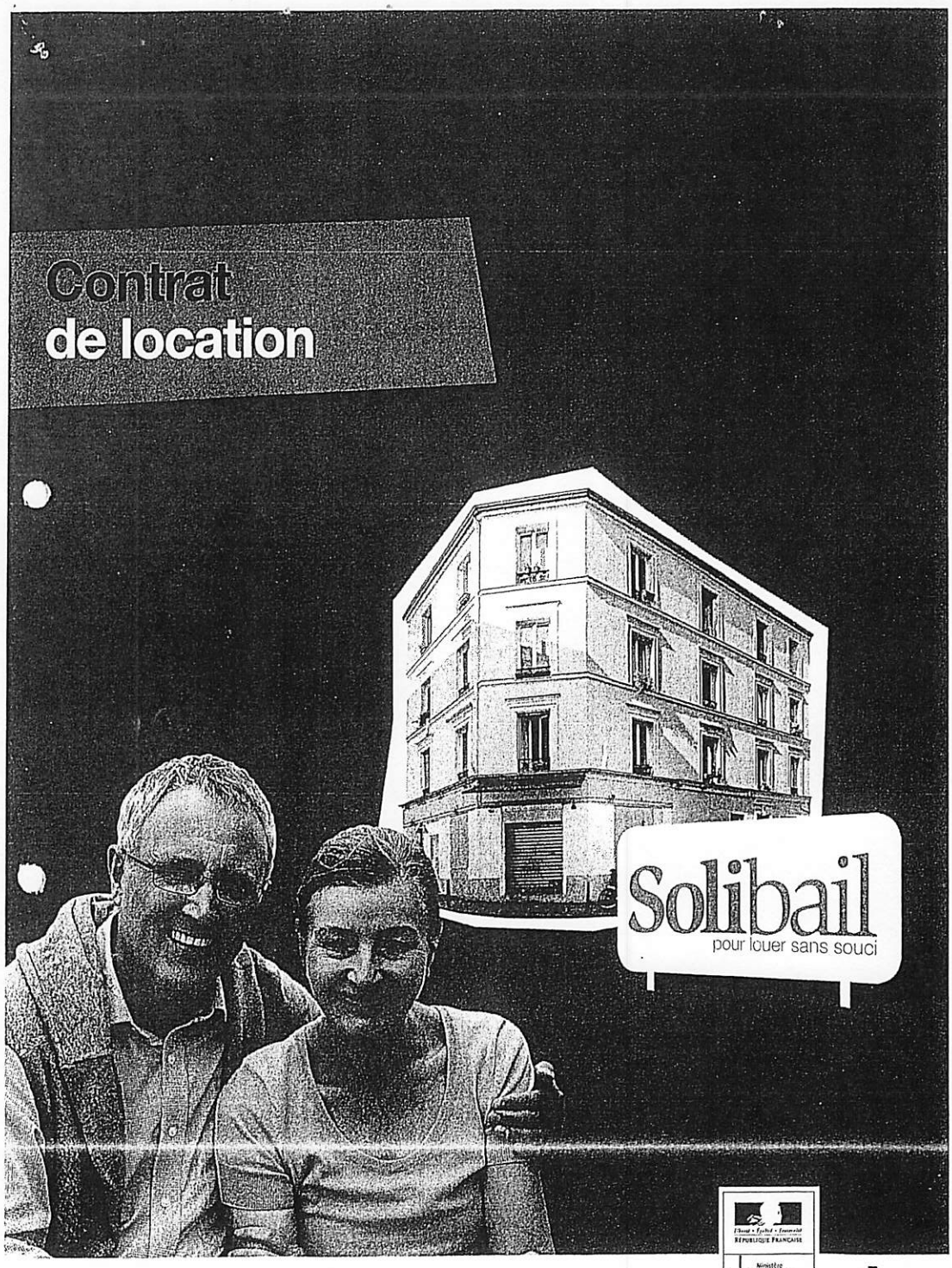
XVI. Signatures

Le locataire
Fait à ...Paris....., le ...06/01/2014

Le bailleur
Fait à ..Paris..... , le ..6/1/2014

ARFOG-LAFAYETTE
Direction générale et siège social
83 rue de Ponthieu
75008 PARIS
Tél. : 01.44.16.00.94 - Fax : 01.44.16.00.95
SIRET 775 681 117 00112 - Code APE 8790B
URSSAF 965 820318678006011

Contrat de location



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

Agence nationale de l'habitat