

**BAIL
D'HABITATION**

CADRE RESERVE A L'ORGANISME			
Date d'effet du bail	[]	Coordonnées	[]
Date d'état des lieux d'entrée	[]	Dépôt de garantie	<input type="checkbox"/> personnel <input type="checkbox"/> autres : []
		Montant	«Loyer» €
Echange ancien logement	«Références_Logement_Actuel»	Garant (loyer)	[]
Observations	[]		
Code informatique	«Cité_Log_Prop»- «Batiment_Log_Prop»- «Local_Log_Prop»	Surface corrigée	[]
DPE	[]	Surface utile	[]

LES PARTIES

Entre

TOUL HABITAT

Office Public de l'Habitat

Situé à :

13 rue de RIGNY

BP 80006

54 200 TOUL

Tél : 03 83 43 02 98

Fax : 03 83 63 29 21

e-mail : oph@toulhabitat.fr

Site web : www.toulhabitat.fr

Ci-après dénommé TOUL HABITAT représenté par :

Mounia OUAFELLA PATIER

Directrice générale par intérim

Et

LE(S) LOCATAIRE(S)

«Titre_Demandeur_Principal»

«Nom_Demandeur_Principal»

«Prénom_Demandeur_Principal»

ET

«Titre_codemandeur»

«Nom_codemandeur»

«Prénom_codemandeur»

Ci-après dénommé(s) « le(s) locataire(s) ».

Demeurant :

«Rue»

«Complément_Rue»

«Code_Postal» «Ville»

Il a été convenu ce qui suit :

TOUL HABITAT donne location au(x) locataire(s) qui l'accepte(nt) le logement désigné ci-après à compter du

.....

1 – Désignation des locaux loués

Logement n° «Porte»

Garage n°

Autre dépendances (cave, grenier, ...) :

Type : «Type»

Catégorie logement : conventionné non conventionné

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au décompte de surface corrigée et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe, ainsi que les éventuels équipements ci-après désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

Le LOCATAIRE dispose d'un délai de deux mois, après notification, pour contester le décompte de surface annexé au présent contrat.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les locataires ont accès et qui sont énoncés dans la liste annexée.

Les terrains, locaux ou installations non décrits ci-dessus ne font pas partie de la location. Néanmoins, certains d'entre eux peuvent être laissés momentanément à la disposition des locataires.

Si c'est un logement conventionné, le *LOCATAIRE* est informé que les lieux sont régis par la *convention en date* du : «**Date_Convention**» conclue entre l'État et *TOUL HABITAT* ; cette *convention* ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement.

2 – Situation des locaux

Adresse complète : «Complément_Rue_logt_Proposé»

Bâtiment : «Rue_lgt_Proposé»

Escalier:«Escalier»

Etage : «Etage»

«Code_postal_lgt_proposé» «Ville_lgt_Proposé»

3 – Destination

à usage d'habitation

à usage mixte : professionnel et habitation

4 – Durée

La location est consentie pour une durée d'un mois, renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

5 – Conditions financières de la location

Le LOCATAIRE aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives.

Il aura éventuellement à verser un dépôt de garantie.

Le loyer :

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de TOUL HABITAT conformément à la réglementation sur les logements H.L.M. Ce loyer est payable chaque mois à terme échu.

Ce loyer s'élève actuellement à «Loyer» € (Euros).

Dans le cas d'une location à usage mixte et d'habitation (art. 15), la surface corrigée du local (annexée au présent bail) est majorée de 30 %.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur.

Dans le cas d'un logement conventionné, le prix du loyer est révisable conformément aux clauses de la convention passée entre TOUL HABITAT et l'État en date du :

«**Date_Convention**» et visée à l'article 1er.

TOUL HABITAT 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 autorise TOUL HABITAT à percevoir un supplément de loyer appelé « supplément de loyer de solidarité (SLS) ».

Au-delà d'un certain seuil fixé par la loi, ce supplément est obligatoire.

Le dépôt de garantie :

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

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans le délai maximum de deux mois, prévu par l'article 22 de la loi n°89-462, à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à TOUL HABITAT, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai imparti, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

A moins de stipulations contraires, la signature du présent engagement et la remise des clefs valent quittance de dépôt de garantie.

Les charges locatives :

En plus du loyer, TOUL HABITAT 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. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses.

Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Chaque année, TOUL HABITAT devra remettre au locataire, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal de 1 mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois le LOCATAIRE peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments.

Chaque année, TOUL HABITAT informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

Les locataires doivent être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le propriétaire sur les charges locatives sont bien des dépenses d'entretien de la chose louée, en état de servir à l'usage pour lequel ils sont loués et ne sont pas entraînés par le maintien d'équipements désuets.

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.

Cependant, si les locataires 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.

Au titre des réparations locatives sur les éléments de la chose louée, sont donc « récupérables » auprès des locataires 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 TOUL HABITAT pour le compte du locataire.

Les grosses réparations :

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, TOUL HABITAT 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 des réparations urgentes au sens de l'article 1724 du code civil sont réalisées pendant 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 :

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. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans

le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement). Les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le LOCATAIRE dans un délai de 10 jours (art. 3-2 loi 89).

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

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

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par TOUL HABITAT.

L'état des lieux au départ du locataire :

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé du bailleur et du locataire, et le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

A l'entrée comme au départ du locataire, à défaut d'état des lieux établi contradictoirement entre les parties, un état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente ; les frais seront dans ce cas partagés par moitié.

Le congé :

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et TOUL HABITAT. Le délai de préavis est de trois mois lorsqu'il émane du locataire

Il est ramené de trois mois à un mois lorsqu'il s'agit du congé d'un locataire qui bénéficie de l'attribution d'un autre logement H.L.M. conventionné dans le parc d'un autre bailleur H.L.M.

En cas 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 des locataires dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA), ou de l'allocation adulte handicapé (AAH). Il en est de même pour les locataires qui bénéficient de l'attribution d'un autre logement au sein du parc de TOUL HABITAT. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou remis en main propre contre récépissé ou émargement aux bureaux de TOUL HABITAT. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la remise du préavis aux bureaux.

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 TOUL HABITAT. 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 TOUL HABITAT.

A l'expiration du délai de préavis, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués : la libération des lieux devra être effective pour lui même et tout occupant introduit par lui.

La déchéance du droit au maintien dans les lieux :

Les dispositions des articles L 442-3-1(déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous occupation), L 442-3-2 (déchéance du droit au maintien dans les lieux dans un logement adapté au handicap), L 442-3-3 (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 celles légalement prévues (cf art L 442-4 du Code de la Construction et de l'Habitation).

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 TOUL HABITAT. 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.

Avant son départ, le LOCATAIRE devra justifier du paiement des taxes fiscales par la production des quittances, laisser les lieux en état de propreté, la cave vide et nettoyée.

Enfin, le LOCATAIRE devra rendre les clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

La résiliation pour défaut de paiement :

En cas de non-paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelés, d'un montant au moins équivalent à trois mois de loyer (déduction faite de l'A.P.L.), le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative de TOUL HABITAT deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par le juge compétent.

Le juge saisi pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour le règlement des sommes impayées, suspendre la résiliation et les effets de la clause résolutoire qui sera réputée n'avoir pas joué si le LOCATAIRE se libère de sa dette dans les conditions fixées par le juge.

La résiliation pour troubles de voisinage :

En cas de 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, le bail est résilié de plein droit

Les autres résiliations :

En cas d'inexécution des obligations contractuelles, du règlement intérieur ou des obligations qui pèsent sur le locataire en application de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 TOUL HABITAT se réserve la possibilité de solliciter la résiliation du bail devant le juge compétent.

7 – Obligations du bailleur et du locataire

Les obligations générales de TOUL HABITAT et du locataire sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation H.L.M., le présent engagement de location, le règlement intérieur et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant aux logements qui font l'objet de la présente location.

Nature de la location :

Le LOCATAIRE utilisera les lieux loués conformément à la destination prévue au contrat. Il ne pourra y exercer une profession artisanale, commerciale ou libérale sans autorisation expresse et écrite du bailleur.

Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire. La sous-location en tout ou en partie est interdite dans les immeubles H.L.M. locatifs.

Assurances :Assurance 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 » ;
- assurance du mobilier (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol) ;
- 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.

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 l'assureur ou de son représentant.

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

Assurances du bailleur :

TOUL HABITAT 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.

Clauses générales de la location :**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'appareils 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 butane ou propane, sauf autorisation expresse du bailleur. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, 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 fera ramoner les cheminées à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que ce sera nécessaire pour l'entretien des équipements, la sécurité et la salubrité collectives.

En contrepartie, TOUL HABITAT 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.

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.

Frais de dossier :

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

8 – Clauses**Clause de solidarité :**

En dehors des cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi, il est expressément stipulé que les cotitulaires du bail sont tenus solidairement et indivisiblement à l'exécution du présent bail, notamment s'agissant du paiement des loyers et des charges ou indemnités d'occupation.

Cela pour toute la durée du bail, y compris pour les périodes de reconduction tacite.

La solidarité de l'un des cotitulaires du bail prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré par lui. Le locataire ayant conservé le logement reste donc seul redevable des éventuelles réparations locatives qui pourraient lui être facturées lors de son départ du logement.

Clause de protection des données nominatives :

Les données personnelles vous concernant ont été obtenues lors de votre demande de logement. Ces informations nominatives sont nécessaires à la signature du contrat de bail.

TOUL HABITAT vous informe qu'il procède à la collecte d'informations vous concernant aux fins de gestion locative, comprenant notamment les opérations d'informations sur la vie de votre immeuble/quartier et vos droits et obligations, la gestion de vos demandes et besoins techniques et humains ainsi que la réalisation d'enquêtes obligatoires et/ou statistiques, à destination exclusive de TOUL HABITAT, des administrations chargées du contrôle HLM, ainsi que des partenaires institutionnels et contractuels.

Afin de satisfaire certaines de vos demandes, TOUL HABITAT est susceptible de collecter des informations visant votre situation professionnelle, des appréciations sur les difficultés sociales ainsi que des données de santé.

De la même manière, pour la gestion des situations litigieuses, TOUL HABITAT est susceptible d'enregistrer et de collecter des données visant votre situation personnelle et résidentielle.

Les informations collectées sont toujours en rapport avec le traitement que TOUL HABITAT met en place. Vos données seront gardées le temps nécessaire à la réalisation du traitement nominatif. Une fois le traitement clôturé, vos données seront archivées en vertu des dispositions légales.

Vos coordonnées pourront être communiquées à des prestataires dans le cadre d'opérations d'entretiens, de diagnostics techniques, de rénovation et/ou réparations que vous auriez sollicitées ou qui auraient été nécessaires à votre bien être.

Conformément à loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données à caractère personnel, vous disposez d'un droit d'accès, d'un droit de rectification, d'un droit à l'effacement, d'un droit à la limitation du traitement, ainsi qu'un droit à la portabilité de vos données. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données à caractère personnel après votre décès.

Vous pouvez, pour des motifs tenant à votre situation particulière, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Si vous souhaitez exercer vos droits, merci d'adresser votre courrier à l'adresse suivante : DPO TOUL HABITAT, 204 avenue de Colmar, Immeuble le Mathis 67100 STRASBOURG. Merci de joindre la copie d'une pièce d'identité.

Vous pouvez également transmettre votre demande par mail à l'adresse suivante : dpo_toul-habitat@actecil.fr .

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, vous avez le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Médiation 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.medicys.fr en cas de litige de la consommation qui n'a pu être résolu directement par une réclamation écrite auprès de nos services.

Fait en..... exemplaires, à....., le.....		
Signature(s) Le(s) locataire(s)	Signature Pour TOUL HABITAT <p style="text-align: right;">Mounia OUAFELLA PATIER Directrice générale par intérim</p>	
Pièces jointes :		
<input type="checkbox"/> État des lieux.	<input type="checkbox"/> Liste des réparations locatives	<input type="checkbox"/> Diagnostic gaz
<input type="checkbox"/> DPE	<input type="checkbox"/> Etat des risques et pollutions	<input type="checkbox"/> Diagnostic plomb
<input type="checkbox"/> Règlement intérieur	<input type="checkbox"/> Diagnostic électrique	
<input type="checkbox"/> Une note d'information sur les modalités de réception des services de télévision (art. 3.2 loi de 1989)		

