

En cas d'inexécution des travaux incombant au locataire, ceux-ci seront effectués par le bailleur aux frais du locataire. C'est ainsi que les réparations locatives qui s'avèreraient nécessaires à la suite de l'établissement de l'état des lieux de sortie seront facturées au locataire sortant lors de la liquidation définitive de son congé et le recouvrement des sommes éventuellement dues à ce titre sera poursuivi au besoin par voies de Droit

Sauf accord exprès et écrit du bailleur, les locaux loués et leurs équipements ne devront subir aucune transformation en cours de bail. Le bailleur peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur a 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.

Le bailleur ne peut s'opposer en cours de bail aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une décoration qui, de par les motifs ou les teintes utilisées, présente un caractère d'étrangeté tel qu'elle est susceptible de constituer un obstacle sérieux à la relocation de l'appartement, le bailleur se réserve le droit de d'exiger du locataire, au départ de ce dernier, la remise des lieux dans leur état primitif.

Le locataire devra souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

Article 7 – LIBERATION DES LIEUX LOUES

En fin de location, le locataire doit :

- 1) Permettre la visite des lieux loués, deux heures par jour ouvrable,
- 2) Justifier du paiement régulier des contributions,
- 3) Régler au préposé du bailleur les sommes que ce dernier lui aura demandées, conformément au présent contrat, en l'autorisant à déménager,
- 4) Laisser les lieux en bon état de propreté et la cave vide et nettoyée, faute de quoi tous frais de ménage ou de nettoyage seraient mis à sa charge.

Dans la mesure où les locaux seront entièrement vides, il sera dressé, par les soins d'un représentant du bailleur, un état des lieux, contradictoirement avec le locataire.

A défaut, et huit jours après mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

L'un des exemplaires du procès verbal d'état des lieux est remis au locataire sortant qui doit, au plus tard à ce moment là, restituer au représentant du bailleur le jeu complet des clefs de son appartement, de sa boîte aux lettres et le cas, échéant, des divers locaux où il avait accès.

Postérieurement à la libération des lieux, quel qu'en soit le motif, les meubles, objets, etc... abandonnés dans les lieux loués par le locataire ou par tous occupants de son chef, seront réputés appartenir au bailleur qui pourra en disposer à son gré à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de délaissement.

Article 8 – ACCORDS COLLECTIFS

Lorsque des accords collectifs de location ont été conclu en application des titres III et V de la loi n°82-526 du 22 juin 1982, ceux-ci sont annexés au présent contrat.

Le contrat de location comporte, outre les conditions générales figurant aux quatre premières pages du présent document :

des conditions particulières,
un règlement d'habitation,

qui doivent être agrafés dans l'angle supérieur gauche de cette page.

Article Premier – OBJET ET DUREE DE LA LOCATION

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières.

Sont en outre précisés aux conditions particulières :

- la destination des lieux,
- la date d'effet et la durée du contrat,
- le délai de préavis pour donner congé,
- le montant du loyer principal et du dépôt de garantie,
- les modalités de révision du loyer et de renouvellement du contrat.

Le présent contrat est résiliable, pendant sa durée, à la seule volonté du locataire, à charge pour celui-ci de prévenir le bailleur par lettre contre signée par son conjoint ou éventuellement la ou les personnes cosignataires du contrat, adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire. Le point de départ du préavis est fixé au 1^{er} jour du mois suivant la réception par le bailleur de la notification du congé. Le locataire est redevable du loyer et des charges afférentes à la période de préavis dans la mesure où le logement n'a pas fait l'objet d'une relocation.

Le contrat renouvelé est résiliable par le locataire dans les mêmes conditions et formes que le contrat initial.

Si, après avoir notifié son congé, le locataire en demande l'annulation ou le report, il devra acquitter à ce titre un montant forfaitaire de frais de dossier à l'organisme gestionnaire.

Article 2 – PAIEMENT DU LOYER ET DE SES ACCESSOIRES

a) le loyer et ses accessoires sont payables mensuellement le premier jour ouvrable du mois, que le quittancement soit effectué terme à échoir, semi échu ou échu. Le mode de quittancement du loyer est précisé aux conditions particulières du présent contrat.

Dans tous les cas, les acomptes sur dépenses récupérables sont quittancés terme à échoir.

- b) Chaque quittance mensuelle comprend, outre le loyer et la taxe de droit de bail, des acomptes à valoir sur le montant des dépenses communes récupérables auprès des locataires (charges diverses, chauffage, eau, etc.).
- c) La quittance n'est libérée qu'après paiement intégral de son montant, y compris notamment les acomptes à valoir sur les dépenses communes récupérables.

Les paiements doivent être effectués auprès du représentant local du gestionnaire ou par prélèvement domicilié sur compte bancaire ou C.C.P..

Article 3 - RESILIATION

Le présent contrat sera et demeurera résilié de plein droit, nonobstant toutes offres et consignations ultérieures, si bon semble au bailleur, à défaut de paiement intégral du dépôt de garantie ou d'une seule quittance à son échéance, un mois après un simple commandement de payer resté sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité. L'expulsion sera prononcée par une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal d'Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Le contrat sera également résilié de plein droit, en cas de décès du locataire sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil et sous réserve des droits des personnes visées à l'article 16 de la loi 82-526 du 22 juin 1982. Dans l'hypothèse d'un transfert au profit de plusieurs personnes, il y aura solidarité et indivisibilité entre elles tant pour le paiement des loyers et charges que pour l'exécution des conditions du présent contrat.

Article 4 – DEPENSES RECUPERABLES

A. Définition

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- de l'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces dépenses récupérables est fixée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application des articles 9 et 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981.

B. Répartition

Ces dépenses qui donnent lieu au paiement d'acomptes mensuels payables d'avances et révisables en relation avec la précédente régularisation et les dépenses estimées de l'exercice en cours sont réparties chaque année par le gestionnaire entre les locataires.

Un mois avant le paiement du solde résultant de la régularisation annuelle, le décompte des dépenses de l'exercice est communiqué au locataire, par catégorie de charges.

Pendant le mois suivant la notification du décompte, les pièces justificatives, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus à la disposition des locataires ou de leurs représentants au siège de l'unité de gestion.

C. Répartitions spéciales

Lorsque l'eau chaude sanitaire est produite au niveau de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles et distribuée collectivement, le locataire remboursera sa consommation d'après les chiffres relevés au compteur et les frais de location, d'entretien et de relevé de ce dernier. En cas de défaillance du compteur ou d'impossibilité matérielle de relève de l'index, la consommation sera estimée forfaitairement par le bailleur.

Le montant des frais de fonctionnement des ascenseurs, à l'exception des dépenses nécessitées par les grosses réparations qui sont à la charge du bailleur, est réparti sur les mêmes bases que les autres dépenses, entre tous les locataires dont le logement ou ses annexes sont desservis par ascenseur.

D. Chauffage collectif

Lorsque le logement est équipé d'un chauffage collectif, le coût prévisionnel de la saison de chauffage est réparti en acomptes mensuels. En l'absence de compteur individuel de calories, la quote-part de chaque locataire est calculée et régularisée chaque année comme dit ci-dessus au paragraphe B d'après le compte des dépenses effectives du chauffage. Le locataire ne peut exiger le service du chauffage que du 15 octobre au 15 avril et aux conditions fixées par le contrat passé avec l'entreprise chargée de l'exploitation ; le locataire s'engage à ne pas manipuler les vannes ou les dispositifs de réglage placés dans les lieux ou dans les parties d'usage commun.

Si les circonstances atmosphériques l'exigent, les dates susmentionnées pourront être avancées ou retardées à la demande de la majorité des résidents ou de leurs représentant dont les logements sont desservis par une même installation.

E. Cessation de location

La quote-part du locataire au titre des dépenses récupérables autres que le chauffage sera arrêtée forfaitairement sur la base des acomptes mensuels. Pour le chauffage, le décompte sera fait au prorata du nombre de jours chauffés effectifs par référence au coût prévisionnel de l'exercice en cours. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a pas lieu ultérieurement à régularisation en plus ou en moins. Toutefois c'est la dépense effective qui est prise en compte lorsque son montant et sa répartition sont établis au moment du départ du locataire.

Article 5 – OCCUPATION DES LIEUX LOUES

- a) Le logement doit constituer la résidence principale effective du locataire qui ne pourra le sous-louer. La mise du logement à la disposition d'un tiers, même à titre gratuit, ainsi que l'échange dudit logement ne pourront intervenir qu'avec l'accord préalable du bailleur.
- b) Le locataire doit jouir paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui est donnée par le présent contrat. L'exercice d'une profession libérale doit être soumis à l'autorisation du bailleur qui se réserve toutefois la faculté de louer les autres locaux de l'immeuble pour usage commercial, industriel ou professionnel et de placer sur l'immeuble toutes réclames ou annonces lumineuses. Dans tous les cas, le bailleur s'engage à interdire l'exercice d'une activité bruyante ou l'apposition de panneaux lumineux lorsqu'il estimera qu'il peut en résulter un trouble de jouissance sérieux pour les autres locataires.

- c) Les lieux loués doivent être garnis de meubles et objets mobiliers de valeurs suffisantes pour répondre en tous temps du paiement du loyer et de l'exécution des clauses du présent contrat.
- d) Le locataire fera assurer contre les dégâts des eaux, l'incendie et toutes les explosions, son mobilier ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, par une compagnie notoirement solvable. Il sera tenu de demeurer assuré pendant toute la durée de la location et de justifier à toute réquisition du bailleur, de cette assurance ainsi que du paiement régulier des primes.
- e) Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville ou de police qui lui incombent ou lui incomberont, payer les contributions et taxes à la charge des locataires dont les propriétaires peuvent ou pourront être rendus responsables et justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur.
- f) Le locataire laissera pénétrer dans les lieux les représentants du bailleur, dûment mandatés par ce dernier en cas de nécessité. Il en sera de même des ouvriers chargés d'exécuter les travaux ordonnés par le bailleur. Dans ce dernier cas, le locataire sera avisé au moins 24 heures à l'avance.

La responsabilité du bailleur ne pourra être recherchée :

- pour les troubles de fait ou actes délictueux dont serait victime le locataire de la part de colocataires ou de tiers,
- pour aucun acte, faute ou négligence commis par les préposés du bailleur lorsque ceux-ci n'auront pas agi dans l'exercice de leurs fonctions,
- pour les accidents survenus aux usagers de terrains de jeux, la surveillance des jeux incombant aux parents et aux personnes auxquelles ceux-ci auraient confié leurs enfants,
- pour les accidents résultants d'une infraction aux instructions données pour l'utilisation des ascenseurs,
- pour les accidents ou les désordres de toute nature résultant de l'obturation par le locataire des dispositifs d'aération du logement. Dans ce dernier cas, la remise en état des lieux loués serait à la charge exclusive du locataire,
- pour les accidents résultant de l'utilisation en temps continu d'appareils de production d'eau chaude prévus par le constructeur pour un fonctionnement intermittent.

Le locataire ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer pour survenance de cas fortuits ou de force majeure, non couverts par la compagnie d'assurance du bailleur. Il en serait ainsi également en cas d'infiltration d'eau dans les caves et les parkings, même en temps de crue, en cas d'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité et des ascenseurs, quelles qu'en soient les causes, ainsi qu'en cas d'interruption ou d'insuffisance temporaire dans les services de chauffage ou de l'eau chaude.

Article 6 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Lors de la remise des clés au locataire, un procès verbal contradictoire d'état des lieux, dont un exemplaire est remis au locataire, est dressé par un représentant du bailleur. Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.
- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code Civil.
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives,
- De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le locataire est tenu de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il prendra à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le locataire prendra toutes dispositions pour éviter la rupture, par le gel, des compteurs, des canalisations et tuyaux traversant les lieux loués.

Il assurera par ses propres moyens et à ses frais tous les déversements des canalisations desservant les lieux loués jusqu'à la canalisation commune.

Les parasites, rats, souris et insectes seront détruits dans les lieux loués à l'initiative du locataire. Dans les parties d'usage commun, la destruction sera faite à l'initiative du bailleur. Toutefois, si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le bailleur pourra se substituer au locataire défaillant en ce qui concerne le logement et ses annexes.

Si l'usage d'un jardin privatif est donné avec la présente location, le locataire devra entretenir constamment celui-ci, ne rien y déposer, ne rien y édifier, tailler les arbres et les haies qui s'y trouvent, remplacer ceux qui viendraient à périr.