

CONDITIONS DE LOCATION

1. DURÉE

La location est consentie pour une durée de 6 ans renouvelable automatiquement par tacite reconduction.

2. CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges locatives et les taxes diverses, éventuellement les réparations locatives. Il aura à verser un dépôt de garantie.

2.1. Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur.

Le loyer est payable mensuellement à terme échu. Les loyers ne sont en aucun cas quérables. Les paiements seront effectués au siège de la société, par tout moyen mis à disposition par le bailleur.

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

2.2. Le dépôt de garantie

Le locataire verse un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de un mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

2.3. Les charges locatives

En plus du loyer, ACM HABITAT est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Des provisions pour charges sont facturées au locataire, en attente de la régularisation annuelle. Ces provisions peuvent être modifiées en cours d'année, afin de prendre en compte l'éventuelle évolution des dépenses.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant une période de 6 mois suivant l'envoi de ce même décompte, 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.

2.4. Supplément de Loyer de Solidarité

Il est fait obligation au locataire de compléter et de retourner à ACM HABITAT l'enquête annuelle sur les ressources, ainsi que l'enquête biennale d'occupation sociale, sous les délais mentionnés.

Lors de ces enquêtes, il est fait obligation de déclarer l'hébergement de toute personne ne figurant pas au bail, et de fournir ces ressources (avis d'imposition).

En cas de dépassement des plafonds de ressources, un supplément de loyer de solidarité (SLS) sera mis à la charge du locataire, selon la réglementation en vigueur et les modalités arrêtées par le Conseil d'Administration d'ACM HABITAT.

2.5. Les réparations locatives

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.

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 d'ACM HABITAT.

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 les menues réparations d'installations individuelles définies par décret en conseil d'Etat, et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire.

2.6. Les Grosses Réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, ACM 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 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.

3. DÉBUT ET FIN DE LOCATION

3.1. 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'équipements), 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.

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 ACM HABITAT.

3.2. Le congé

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et d'ACM HABITAT dans les conditions prévues par la loi. Le délai de préavis applicable au congé est de 3 mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Le préavis peut être ramené à un mois dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. 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.

3.3. 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 ACM HABITAT. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 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 loués 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.

3.4. L'état des lieux au départ du locataire

Au départ du locataire, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence du préposé d'ACM HABITAT 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.

3.5. Perte du Droit au maintien

ACM HABITAT proposera au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources, en cas de :

- sous-occupation du logement,
- occupation d'un logement adapté, dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement,
- occupation d'un logement dont l'autorisation de démolir a été délivrée.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Sous certaines conditions prévues par la loi, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

3.6. La résiliation de plein droit

En cas de non paiement des sommes dues à l'organisme, loyers ou charges régulièrement appelées, d'un montant au moins équivalent à un mois de loyer, ou du dépôt de garantie, ou de manquement grave ou répété à une des autres clauses du présent engagement, le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative d'ACM HABITAT, deux mois après un simple commandement de payer resté sans effet. Le locataire supportera tous les frais de recouvrement et de procédure.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du juge des référés au Tribunal d'Instance du domicile.

Le même juge pourra toutefois, dans les conditions légales, en accordant des délais, pour les règlements 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.

4. OBLIGATIONS GENERALES D'ACM HABITAT ET DU LOCATAIRE

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

4.1. 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 sans autorisation expresse et écrite d'ACM HABITAT
Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire.

4.2. 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» ;
- assurance du mobilier (incendie, explosions, dégâts des eaux, vol) ;
- responsabilité civile.

Avant chaque échéance du contrat d'assurance, et au moins une fois par an, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par le locataire qui produira une police d'assurances ou une attestation originale de paiement des primes émanant d'un agent général ou d'une compagnie.

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

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance du Juge des Référé du Tribunal d'Instance du domicile.

Assurances d'ACM HABITAT :

ACM 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.

4.3. Clauses générales de 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 d'ACM HABITAT Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées, pompiers, etc...).
 - 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 d'ACM HABITAT sur justification de leur qualité chaque fois que ce sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.
 - En contrepartie, ACM 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.
- Le présent contrat est complété par un règlement intérieur.

4.4. Enregistrement

Le présent contrat de location n'est soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

4.5. Frais de dossier

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

5. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL – MENTION D'INFORMATION

Il est précisé au locataire que les données à caractère personnel recueillies au titre du présent contrat de location font l'objet d'un traitement informatique destiné principalement à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social de l'organisme ACM HABITAT.

Pour tout autre traitement, les locataires seront informés des finalités pour lesquelles leurs données sont collectées via les différents supports de communication dédiés (formulaire, charte, extranet client, courrier,...).

Conformément au règlement européen relatif à la protection des données entré en vigueur le 25 mai 2018 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, ainsi qu'à ses textes d'application, ACM HABITAT assure la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Ces informations seront utilisées et feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Les employés de l'organisme ACM HABITAT, habilités à traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les sous-traitants (notamment les prestataires hébergeant les données informatiques et les entreprises intervenant sur les parties privatives et communes du parc immobilier).
- Les tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Les personnes et organismes externes et travailleurs sociaux pouvant concourir à un suivi social ou demander sa mise en œuvre ;
- Les compagnies d'assurance ;
- L'organisme financier teneur du compte courant du locataire de l'accédant ou du propriétaire ;
- Les auxiliaires de justice et officiers ministériels ;
- L'autorité judiciaire saisie d'un litige ;
- Les organismes tiers autorisés par une disposition légale à obtenir la communication de données à caractère personnel relatives à des précontentieux, contentieux ou condamnations ;
- Les organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement ;
- Les services du Trésor chargés d'assurer le recouvrement de la taxe foncière ;
- Les services des impôts chargés du recouvrement et du contrôle de la contribution annuelle sur les logements à usage locatif ;
- Les organismes de recouvrement en cas d'impayé ;
- Les Observatoires des loyers habilités ;
- Les destinataires, que l'organisme Hlm estime légitimes à recevoir des données.

ACM HABITAT s'assurera que seules les données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie sont communiquées.

Les données sont conservées le temps d'exécution du présent contrat et dans les délais impartis pour satisfaire aux obligations légales, aux besoins d'enquêtes et contrôles auxquels ACM HABITAT est soumis.

Dans certains cas, et seulement avec votre accord, ACM HABITAT pourra vous proposer la mise en place d'un accompagnement social nécessitant la collecte de certaines informations supplémentaires.

Par ailleurs et en cas de précontentieux ou contentieux, ACM HABITAT aura un intérêt légitime à utiliser vos données aux fins de règlement des litiges, dans le respect des dispositions légales en vigueur.

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de limitation, d'effacement, de portabilité et d'opposition aux informations qui vous concernent.

Vous pouvez exercer ces droits, en joignant un justificatif d'identité, en vous adressant au Référent informatique et Libertés d'ACM HABITAT :

- par courrier électronique à l'adresse suivante : ril@acmhabitat.fr

- ou par courrier postal auprès du siège social d'ACM HABITAT – service RIL.

Enfin, nous vous informons qu'en cas de nécessité, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Fait à Montpellier, le _____

Le Locataire
Lu et approuvé

Le Conjoint
Lu et approuvé

Directeur Général d'ACM
HABITAT