



CONTRAT DE LOCATION D'UN LOGEMENT CONVENTIONNÉ

ENTRE :

ALOGEA, sise 6 rue Barbès - CS 50004 - 11890 CARCASSONNE Cedex 9

Représentée par

Françoise PREIRA, Responsable Service Gestion Locative, Développement et Accompagnement Social, conformément à la délégation de la signature donnée par David SPANGHERO, Directeur Général, et représentant légal.

Ci-dessous désigné « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

M (me)

Né (e) le

Demeurant à

Ci-dessous nommé(s) « LE LOCATAIRE »

D'AUTRE PART,

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur donne en location au locataire, à compter du : 01/03/2021, la date de prise d'effet du contrat, les lieux ci-après désignés.

1. DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

LOGEMENT N° 3290 DE TYPE T2

N° CAVE : SANS

AUTRES DÉPENDANCES : SANS

SURFACE CORRIGÉE : M²

HABITABLE :

CATÉGORIE : PLA

LOGEMENT COLLECTIF

ADRESSE COMPLÈTE : XXXXXXXX

VILLE OU COMMUNE : CARCASSONNE

CODE POSTAL : 11000

BÂTIMENT : LA REILLE 2 B.A

ÉTAGE : 00

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat, au **décompte de surface, à l'état des lieux d'entrée** (cf. annexes 1 et 3 jointes au présent contrat), ainsi que les éventuels équipements ci-avant désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels le locataire a accès.

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 du locataire, sur autorisation expresse du bailleur.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois, après notification, pour contester le décompte de la surface (annexe 1 au présent contrat).

Le locataire a été informé par le bailleur que les lieux loués sont régis par la convention en date du 22/11/1983, conclue entre l'État et le bailleur. Cette convention est tenue à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur. **Elle ouvre au locataire, pendant sa durée, le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).**

LA LOCATION EST CONSENTIE POUR UNE DURÉE D'UN AN, RENOUELABLE AUTOMATIQUEMENT PAR TACITE RECONDUCTION.

2. CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le locataire aura à payer le loyer, les charges récupérables, éventuellement la contribution pour le partage des économies de charges et les réparations locatives ; il aura également à verser un dépôt de garantie.

À défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit.

2.1. LE LOYER

La présente location est consentie au taux du **loyer principal** fixé par le Conseil d'Administration du bailleur, conformément à la réglementation sur les logements conventionnés.

Ce loyer se décompose comme suit :

<i>DÉTAIL LOYER : LOCATION PRINCIPALE</i>	<i>MONTANT</i>
<i>Loyer conventionne logement et annexes (le cas échéant)</i>	
<i>Dont loyer principal (logement seul)</i>	
<i>Contribution au partage des économies des charges ⁽¹⁾, le cas échéant</i>	0,00

Les informations plus détaillées de ce montant se trouvent dans l'annexe 2 « Fiche de calcul de loyer et charges » jointe.

Le prix du loyer est **révisable**, conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention mentionnée ci-avant, passée entre le bailleur et l'État en date du 22/11/1983, visée à l'article 1^{er}.

2.2. LES CHARGES RECUPERABLES

En plus du loyer, le bailleur est fondé à demander au locataire le remboursement d'un certain nombre de dépenses pour les prestations accessoires résultant du bail, appelées charges récupérables.

Ces charges sont celles énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (cf. l'annexe 4 joint au présent contrat).

Les charges récupérables sont réparties entre les locataires au prorata de la surface habitable de leur logement, excepté les charges relatives à certains contrats de maintenance (entretien des robinetteries, des chaudières et des chauffe-eaux, d'équipement VMC, etc.).

¹ Il s'agit d'une contribution financière du locataire, d'une durée de 15 ans, au partage des économies de charges qui découlent des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur dans son logement. Son montant est fixe et non révisable.

DES PROVISIONS POUR CHARGES PEUVENT ÊTRE RÉCLAMÉES AU LOCATAIRE EN ATTENTE DE LA RÉGULARISATION ANNUELLE. ELLES SONT PAYABLES MENSUELLEMENT, EN MÊME TEMPS QUE LE LOYER, ET S'ÉLÈVENT À LA DATE DE SIGNATURE DU CONTRAT A 38,39 € (EURO).

Les informations plus détaillées de ce montant se trouvent dans l'annexe 2 « Fiche de calcul de loyer et charges » jointe.

Toute modification du montant des provisions pour charges doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses. Cette modification peut être appliquée en cours d'année, sous réserve pour le bailleur de donner toutes précisions la justifiant.

Le locataire doit être mis à même, en obtenant communication des documents de gestion correspondants, de vérifier que les dépenses d'entretien ou de réparation imputées par le bailleur sur les charges récupérables 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 entraînées par le maintien d'équipements désuets.

2.2.1. LE CRITÈRE DE L'UTILITÉ

Il est expressément convenu que toutes dépenses d'entretien, de propreté, d'éclairage, etc. des parties communes de l'immeuble, prévues dans les charges récupérables, sont dues également par le locataire du rez-de-chaussée.

Par ailleurs, lorsque les annexes (les caves et/ou emplacement de garage ou de stationnement) au logement situé au rez-de-chaussée se trouvent au sous-sol, le bailleur peut également réclamer à son locataire toutes dépenses, prévues dans les charges, relatives aux ascenseurs.

2.2.2. ÉTAT DÉFINITIF DES DÉPENSES RÉCUPÉRABLES DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

Chaque année, le bailleur 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. Ce décompte sera complété, le cas échéant, par une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal de 1 mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant le délai de six 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. Ces éléments seront mis à la disposition du locataire par le bailleur dans les locaux de son siège.

2.2.3. ÉTAT PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES RÉCUPÉRABLES DE L'ANNÉE À VENIR

Chaque année, le bailleur informera le locataire de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

2.3. MODALITÉS DE PAIEMENT

Périodicité de paiement : mensuel.

Paiement : à terme échu.

Date de paiement : au plus tard le 5 du chaque mois.

2.4. LE DEPOT DE GARANTIE

LE LOCATAIRE VERSE UN DEPOT DE GARANTIE EQUIVALENT A UN MOIS DE LOYER PRINCIPAL, SOIT 382,40€.

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 un délai maximal de deux mois à compter de la remise par celui-ci au bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés du logement, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire doit indiquer au bailleur, lors de la remise des clés, sa nouvelle adresse au bailleur.

Ce délai de deux mois peut être toutefois ramené à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Lorsque les locaux loués sont situés dans un immeuble collectif, le bailleur est fondé à conserver 20% du dépôt de garantie dans l'attente de la régularisation des charges. La régularisation définitive interviendra alors dans le mois suivant l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Tout retard dans le remboursement du dépôt de garantie sera sanctionné par une majoration égale à 10% du loyer mensuel, calculée par mois de retard. **Cette majoration n'aura pas lieu si le non-respect des délais a pour cause le défaut de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.**

2.5. DISPOSITIONS GENERALES

- a. 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.
- b. En cas de dépassement des plafonds de ressources, la réglementation autorise le bailleur 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.
- c. Dans le cas où le locataire quitte les lieux en y introduisant une personne non inscrite sur le bail ou en laissant tout occupant de son chef, le locataire reste redevable du loyer jusqu'au terme de cette occupation induite. Les occupants sans droit ni titre sont exposés à l'expulsion.
- d. Si le bailleur n'était pas en mesure de disposer des lieux loués pour la date fixée sur le bail de location, le loyer ne serait dû qu'à partir du moment où le logement serait mis à la disposition du locataire.

Par ailleurs, le bailleur décline toute responsabilité si, par suite de circonstances exceptionnelles, le logement loué n'est pas disponible à la date convenue.

2.6. LES REPARATIONS LOCATIVES

Le locataire doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (cf. l'annexe 4 joint au présent contrat).

Les dépenses de **petit entretien et les menues réparations** sont à la charge du locataire, à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté², les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure, qui sont à la charge du bailleur.

Cependant, si le locataire est 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 trouve la cause de la fréquence de ces menues réparations, le bailleur 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

² La grille de vétusté figure dans l'Accord collectif local portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté, tenu à la disposition permanente du locataire qui peut en prendre connaissance au siège du bailleur.

figurant à ce même n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et effectuées par le bailleur pour le compte du locataire (cf. art.2.2 ci-avant).

2.7. SAISINE DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

En cas de contestation du dépôt de garantie, de l'état des lieux, des charges récupérables et des réparations, le locataire, le bailleur ou une association représentative des locataires peuvent saisir la Commission Départementale de Conciliation.

2.8. RÉSILIATION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT

En cas de non-paiement des sommes dues au bailleur, **le contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur**, deux mois après un simple commandement de payer rester sans effet.

L'expulsion du locataire et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par une décision de justice.

Le Tribunal judiciaire 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 par les conditions fixées par le juge.

3. DEBUT ET FIN DE LOCATION

3.1. L'ETAT DES LIEUX A L'ENTREE DU LOCATAIRE

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire, signé 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 ou 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**.

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 effectuer ou faire effectuer les réparations 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.

3.2. L'ETAT DES LIEUX AU DEPART 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 et, le cas échéant, des dégradations ou pertes survenues pendant la durée du bail 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 d'indemnisation du bailleur est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

À 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.

3.3. LE CONGÉ

Il pourra être donné congé à la volonté du locataire et du bailleur. En cas de cessation du contrat de location à l'initiative du bailleur, le locataire bénéficie de la législation HLM sur le droit au maintien dans les lieux dans les conditions définies par la loi du 1 septembre 1948.

3.3.1. LE DÉLAI DE PRÉAVIS

Le délai de préavis est de **deux mois** lorsqu'il émane du locataire et de **six mois** lorsqu'il émane du bailleur.

Le délai de préavis est ramené de deux mois à **un mois**, pour motifs énumérés à l'art. 15 de la **loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**, à savoir :

- a. En cas d'attribution d'un logement faisant l'objet d'une convention APL,
- b. En cas d'attribution d'un logement social à un locataire vivant dans le parc privé,
- c. En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- d. Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
- e. Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé (AAH).

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

3.3.2. LE CONGÉ

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. **Toute autre forme de notification sera réputée comme nulle.**

Le délai de préavis applicable au congé d'un locataire 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.

En aucun cas l'annulation du congé d'ores et déjà notifié ne pourra être invoquée par le locataire.

Si le congé a été notifié par le bailleur, 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.

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.

À 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. À défaut, le locataire pourra y être contraint par une décision judiciaire.

3.4. 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. À 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 s'engage à :

- a. Régler au bailleur les sommes que ce dernier lui aura demandées, conformément au présent contrat,
- b. S'acquitter du paiement des taxes fiscales,
- c. *Résilier les abonnements d'énergie, eau, téléphone, etc. et régler les factures qui lui incombent au titre de ces abonnements,*
- d. Indiquer l'adresse à laquelle le bailleur peut désormais envoyer toute correspondance relative à l'arrêté des comptes.

Le locataire devra laisser les lieux loués et ses annexes vides, propres et en bon état d'usage et de réparation, faute de quoi tous frais de ménage, de nettoyage ou de travaux de réparation seraient mis à sa charge.

Enfin, le locataire devra rendre toutes les clés et badges au plus tard le jour de l'expiration du contrat, date à laquelle il sera définitivement considéré comme occupant sans droit ni titre.

3.5. LA SOLIDARITE

Au cas où le présent contrat serait consenti au profit de plusieurs preneurs, ceux-ci seront considérés comme solidaires, tant passivement qu'activement, de sorte que le bailleur pourra réclamer, si bon lui semble, à l'un d'eux l'intégralité des sommes qui lui sont dues, à charge pour celui qui aura payé de se retourner, s'il l'estime utile, contre le défaillant.

Cette solidarité, qui s'exerce tant sur le contrat de location initial que sur les contrats reconduits, permettra au bailleur de régler toutes sommes dont il serait redevable à l'égard des preneurs à l'un de ceux-ci à son choix.

Elle jouera pour toutes autres clauses et conditions du contrat.

3.6. ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE

En dehors des cas prévus par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, le présent contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou l'abandon du domicile par ce dernier.

3.7. TRANSFERT DE BAIL

Les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 sur le transfert de bail sont applicables à condition que le bénéficiaire remplisse les conditions d'attribution d'un logement social et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

Ces deux conditions ne sont pas requises envers :

- Le conjoint, le partenaire pacsé ou le concubin notoire qui vivaient avec le locataire depuis plus d'un an à la date du décès de celui-ci,
- Les ascendants,
- Les personnes présentant un handicap,
- Les personnes de plus de 65 ans.

Dans le cas où le bénéficiaire du transfert de bail est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, le bailleur pourra proposer un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire.

3.8. LA DECHEANCE DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Le droit au maintien dans les lieux dont le locataire bénéficie conformément au chapitre 1 de la loi du 1^{er} septembre 1948, sera remis en cause dans les situations énoncées par la loi MOLE du 25 mars 2009 article 10, et notamment :

- a. En cas de non-occupation du logement pendant une période de 4 mois au cours d'une année (cf. art. 4.1.1 ci-après),
- b. En cas de sous-occupation des lieux loués (cf. art. 3.8.1 ci-après),
- c. En cas de location d'un logement adapté au handicap à une personne ne présentant pas / plus de handicap (cf. art. 3.8.2 ci-après),
- d. En cas de dépassement des plafonds de ressources (cf. art. 3.8.3 ci-après).

3.8.1. SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT

Suivant l'article L. 621-2 du CCH³, un logement est considéré comme sous-occupé lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur à deux au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale.

Conformément à l'article L. 442-3-1 du CCH, le bailleur devra proposer aux locataires en situation de sous-occupation, quelles que soient leurs ressources, un relogement correspondant à leurs besoins et dont le loyer principal est inférieur à celui de leur logement d'origine et prendre en charge une aide à la mobilité.

Dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes de plus de 20 000 habitants, le refus par le locataire de trois offres de relogements entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux du locataire qui est déchu de tout titre d'occupation six mois après la notification de la dernière offre.

Le locataire de plus de 65 ans, ceux présentant un handicap ou une perte d'autonomie ainsi que les locataires des logements situés en quartier prioritaire de la Politique de la Ville ne sont pas concernés par cette dernière disposition.

3.8.2. OCCUPATION D'UN LOGEMENT ADAPTÉ AU HANDICAP PAR UN LOCATAIRE NE PRÉSENTANT PAS DE HANDICAP

Conformément à l'article L442-3-2 du CCH, le bailleur devra proposer un nouveau logement au locataire d'un logement adapté au handicap lorsque l'occupant qui présentait le handicap n'occupe plus le logement, quelles que soient les ressources du locataire.

Le loyer principal sera inférieur à celui de l'ancien logement et le bailleur prendra en charge une aide à la mobilité.

Le locataire de moins de 65 ans qui refuse trois offres de relogement perd son droit au maintien dans les lieux, 6 mois après notification de la dernière offre ou 18 mois en cas de décès de la personne handicapée.

3.8.3. DÉPASSEMENT DU DOUBLE DES PLAFONDS DE RESSOURCES

Conformément à l'article L. 442-3-3 du CCH, dans les zones présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande, les locataires H.L.M. dont les ressources sont, deux années de suite, deux fois supérieures aux plafonds PLUS perdent leur droit au maintien dans les lieux trois ans après le 1^{er} janvier qui suit les résultats de l'enquête montrant, pour la deuxième année consécutive le déplacement de plafond et sont déchus de tout titre d'occupation à l'issue de cette échéance.

Toutefois, ces locataires récupèrent leur droit au maintien dans les lieux s'ils justifient, au cours de la période de trois ans, que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds PLUS.

Le bailleur informe les locataires concernés dès que l'enquête fait apparaître pour la seconde année de suite un tel dépassement des plafonds de ressources et, six mois avant l'issue du délai de trois ans, leur

notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier la date à laquelle le logement doit être libéré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locataires qui atteignent 65 ans la première année des trois ans susvisés, ni aux locataires handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée. Elles ne s'appliquent pas non plus aux logements situés en quartiers prioritaires.

3.9. LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat pourra être résilié de plein droit à l'initiative du bailleur :

- a. Pour **défaut de paiement** des sommes dues au bailleur par le locataire (du dépôt de garantie, du loyer ou des charges) au terme convenu (cf. art. 2.8 du présent contrat),
- b. Pour **défaut de souscription d'une assurance** des risques locatifs par le locataire (cf. art. 4.2.1 du présent contrat),
- c. En cas de **troubles de voisinage** imputables au locataire et constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (cf. art. 4.3.1 du présent contrat).

L'expulsion du locataire sera prononcée par une simple décision rendue par la juridiction compétente.

4. OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales du bailleur et du locataire sont régies par :

- a. La réglementation en vigueur et notamment par la réglementation H.L.M.,
- b. Le présent contrat,
- c. Le cas échéant, les accords collectifs joints en annexes.

4.1. NATURE DE LA LOCATION ET OCCUPATION DU LOGEMENT

4.1.1. CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est uniquement destiné à **l'habitation principale** effective du locataire. Le locataire doit résider au moins huit mois dans l'année dans le logement loué, à moins qu'il n'établisse que son absence est justifiée par des motifs professionnels, ou plus largement, par un motif légitime (cf. art. 3.8 a) du présent contrat).

L'exercice d'une activité artisanale, commerciale ou libérale n'est possible qu'avec l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

4.1.2. SOUS-LOCATION DU LOGEMENT

Comme le prévoit l'article L. 442-8 du CCH, **la sous-location** intégrale des lieux loués, à titre gratuit ou onéreux, **est strictement interdite**. Seule la sous-location d'une partie du logement est autorisée, dans les cas prévus à l'article L. 442-8-1 du CCH, dans le respect des dispositions légales et réglementaires le cas échéant, à condition que le locataire informe préalablement le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception de son intention de sous-louer son logement.

Le non-respect de ces conditions peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial.

4.1.3. MODIFICATION DE LA SITUATION FAMILIALE

Dans le cas de changement de situation (décès, mariage, conclusion d'un pacte civil de solidarité, concubinage, divorce, remariage, etc.), le locataire ou son conjoint est tenu d'en informer aussitôt le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.2. ASSURANCES

4.2.1. ASSURANCES DU LOCATAIRE

Conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, le locataire 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.

Lors de la remise des clés, le locataire devra justifier avoir souscrit (à minima) les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix :

- a. Assurance couvrant les risques locatifs (incendies, explosions, dégâts des eaux),
- b. Assurances couvrant le risque « recours des voisins »,
- c. Responsabilité civile.

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 d'assurance. Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location.

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

4.2.2. 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.

4.3. JOUISSANCE DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES

Les dispositions législatives, réglementaires et contractuelles imposent à tout locataire d'user paisiblement et normalement de la chose louée et de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux 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.

Aussi, le locataire engage sa responsabilité pour ses agissements personnels, mais aussi pour ceux causés par les personnes qu'il héberge. Il s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens, conformément au règlement intérieur (annexe 5).

4.3.1. OBLIGATION DE JOUISSANCE PAISIBLE

En cas de non-respect par le locataire de l'obligation prévue au troisième alinéa (b) de l'article 7 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 « d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location », constaté par une décision de justice, le présent contrat pourra être résilié de plein droit (cf. art. 3.9 c ci-avant).

4.3.2. SÉCURITÉ ET HYGIÈNE

Le locataire doit laisser pénétrer, dans les lieux loués, les représentants du bailleur, sur justification de leur qualité, ainsi que les personnels des entreprises qu'elle mandate chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité ou la salubrité collective.

De plus, pour des raisons de sécurité, les visites annuelles relatives au contrôle, l'entretien ou la réparation des installations de chaudière/chauffe-eau, de gaz et de cheminée/poêles, sont obligatoires. Le locataire doit assurer l'accès à son logement à la date et heure indiquées.

A défaut de contrat de ramonage souscrit par le bailleur, le locataire d'une maison individuelle équipée d'une cheminée ou une poêle, conformément à l'arrêté du 31 octobre 2005 relatif aux dispositions techniques pour le choix et le remplacement de l'énergie des maisons individuelles, doit faire ramoner cet équipement à ses frais aussi souvent que le prescrivent les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur ainsi que son contrat d'assurance. Si un contrat de ramonage est souscrit par le bailleur, le locataire s'engage à régler les charges complémentaires spécifiques.

Le locataire s'engage à ne pas utiliser ou stocker, dans son logement et ses annexes le cas échéant, d'appareils dangereux (appareils à fuel, bouteilles de gaz butane ou propane), ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité.

Le locataire observera les règlements sanitaires départementaux, notamment sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection. En présence de parasites, il s'engage à les faire détruire, à ses frais et par tout moyen approprié ne présentant aucun danger pour le voisinage ou, si un contrat désinsectisation/dératisation est prévu, à en informer immédiatement le bailleur.

A défaut, le bailleur se réserve le droit de faire appel aux officiers et agents de police judiciaire ou aux inspecteurs de salubrité commissionnés à cet effet par le préfet pour faire constater la violation des dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Il peut également, le cas échéant, engager une procédure judiciaire à l'encontre du locataire.

4.3.3. ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Le locataire doit user des lieux loués de telle façon qu'ils soient toujours dans un bon état de propreté et d'entretien (plafond, peinture, papiers peints, plomberie, sanitaire, revêtement de sol, vitres, etc.), conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Le locataire doit par ailleurs effectuer les travaux de petit entretien et les menues réparations dits réparations locatives définies à l'art. 2-6 ci-avant. Le bailleur pourra, à tout moment, demander au locataire l'exécution des travaux lui incombant. En cas de refus ou d'inertie, ces travaux seront exécutés d'office par le bailleur aux frais du locataire.

Le locataire doit aérer et nettoyer régulièrement les lieux loués et ne pas obstruer les fenêtres et les grilles d'aération, destinées à la ventilation, notamment des pièces d'eau.

Il doit garder le logement et ses annexes éventuelles hors gel durant l'hiver, c'est-à-dire aux environs des 8°C minimum, et protéger les canalisations situées dans ses parties privatives durant la période de gelée.

Il s'engage à informer le bailleur ou les services compétents, dans les meilleurs délais, de toute anomalie ou incident qui interviendra ou de toute réparation à effectuer, autres que celles qualifiées de réparations locatives définies à l'art. 2.6 ci-avant. Lorsqu'un contrat d'entretien est souscrit par le bailleur, le locataire appelle directement l'entreprise désignée dans le cadre dudit contrat.

A défaut, le bailleur se réserve le droit de faire appel aux officiers et agents de police judiciaire ou aux inspecteurs de salubrité commissionnés à cet effet par le préfet pour faire constater la violation des dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Il peut également, le cas échéant, engager une procédure judiciaire à l'encontre du locataire.

Par ailleurs, les coûts des détériorations et dégâts éventuels, consécutifs à la négligence du locataire ou son refus de permettre d'accéder à son logement, pourront lui être imputées.

4.3.4. LES GROSSES RÉPARATIONS

Après avoir au préalable notifié aux locataires une information sur la nature et la durée des travaux, le bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble (les parties privatives comprises) toutes réparations, tous travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, d'amélioration, 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 pourra être, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le locataire aura été privé.

Dans le cadre de ces travaux, le locataire a l'obligation, conformément aux dispositions de l'art. 7 e) de la Loi du 6 juillet 1989, de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution des travaux ci-dessus mentionnés aux représentants du bailleur, sur justification de leur qualité, ainsi qu'aux personnels des entreprises qu'il mandate, chaque fois que ce sera nécessaire. À défaut, le locataire pourra y être contraint par une décision de justice.

4.3.5. MODIFICATIONS DU LOGEMENT, DE SES ANNEXES ET DE SON ÉQUIPEMENT

L'intérieur du logement ne peut être modifié d'aucune façon, ni dans sa distribution (ouverture de mur, condamnation d'ouverture, etc.), ni dans ses équipements (changement de mode de chauffage permanent, changement du mode de production d'eau chaude, ...), ni dans sa destination. Aucun travail de transformation (y compris l'installation des fenêtres dans les loggias) ne pourra être fait.

Le locataire ne peut faire ou faire exécuter, dans les lieux loués, aucune modification de canalisations quelles qu'elles soient (eau, gaz, égout, téléphone, télévision), ni aucun percement du bâti (façade, toiture, menuiserie), ni aucun changement d'ornementation.

Concernant l'extérieur du logement, le locataire ne peut faire ni élévation de construction nouvelle, même démontable (de type abri jardin, etc.), ni construction de clôture, **sans l'autorisation écrite et expresse du bailleur.**

À défaut, le bailleur se réserve le droit d'engager une procédure en vue de la résiliation du bail.

Le cas échéant, les travaux autorisés seront exécutés aux frais du locataire seul et pourront faire l'objet d'un contrôle de la part du bailleur. Les modifications apportées resteront, en fin de location, la propriété du bailleur sans que celui-ci soit tenu d'aucune indemnité. Si le bailleur préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, ces travaux devront être exécutés, par un professionnel, dans les règles de l'art, aux frais exclusifs du locataire.

4.3.6. SINISTRE

Le locataire s'engage à informer son assureur ainsi que le bailleur, dans les meilleurs délais, de tout sinistre survenu dans les lieux loués. **En cas de non déclaration de sinistre, les frais liés aux dégâts seront à la charge du locataire, notamment lors de son départ.**

En cas d'indemnisation directe par son assureur, le locataire est tenu d'effectuer les travaux définis par l'expert dans le cadre du sinistre. **En cas de non réalisation de ces travaux, les frais de ceux-ci seront à la charge du locataire, notamment lors de son départ.**

4.3.7. CHAUFFAGE

Pour les logements bénéficiant du chauffage collectif, la saison de chauffe est déterminée par le bailleur.

Il est néanmoins entendu que, sur demande de la majorité absolue (50 + 1) établie par signatures identifiables des locataires d'un immeuble, la date de mise en route ou l'arrêt des chaudières peut être avancée ou retardée.

Conformément à l'art. R131-20 du CCH, les limites supérieures de température de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation, fixées en moyenne à 19° C pour l'ensemble des pièces d'un logement.

Les chauffages d'appoint sont autorisés dans le logement, à l'exception des poêles à pétrole, en raison des problèmes de condensation. Avant tout branchement, le locataire doit s'assurer que l'installation électrique permet ce type de chauffage.

4.3.8. ANIMAUX

En vertu de la Loi n°99-5 du 6 janvier 1999, les personnes en possession d'un **chien de 1^{ère} catégorie** (« chiens d'attaque ») ne peuvent prétendre à un logement social auprès du bailleur.

Il s'agit des chiens non-inscrits à un livre généalogique reconnu par le ministère en charge de l'agriculture (le livre des origines françaises ou LOF). Leurs caractéristiques morphologiques peuvent être **rapprochées morphologiquement** des races suivantes :

- Pitbulls ;
- Mastiff (chiens dits boerbulls).

L'acquisition, la vente ou le don de chiens de 1^{ère} catégorie est interdite.

Ainsi, le locataire s'engage, une fois dans les lieux, à ne pas acquérir de chien de 1^{ère} catégorie.

Les chiens de 2^{ème} catégorie, dits chiens de garde et de défense, sont tolérés, sous réserve que lors de l'entrée dans les lieux, le propriétaire de l'animal fournisse un récépissé de la déclaration du chien en mairie et une attestation d'assurance spéciale responsabilité civile de moins d'un an.

Il s'agit des races de chiens suivantes :

- Staffordshire terrier ou American Staffordshire terrier ;
- Rottweiler et assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race Rottweiler, sans être inscrits à un livre généalogique reconnu par le ministre de l'agriculture et de la pêche;
- Tosa.

Les éléments de reconnaissance des chiens de la 1^{ère} et de la 2^{ème} catégorie figurent en annexe de l'arrêté ministériel du 27 avril 1999.

ENREGISTREMENT

Le présent contrat 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.

LE PRÉSENT CONTRAT EST COMPLÉTÉ PAR LES ANNEXES SUIVANTES :

1. Le Décompte de surface
2. La Fiche de calcul de loyer et charges
3. L'État des lieux entrant
4. Le détail des charges récupérables et des réparations locatives
5. Le Règlement Intérieur
6. L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques
7. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement

Et, le cas échéant :

- ° Le constat de risque d'exposition au plomb
- ° L'attestation chien dangereux
- ° Le règlement d'utilisation du local vélo et poussettes
- ° Extrait du règlement de copropriété

Fait en deux exemplaires, à CARCASSONNE, le 11/02/2021.

Signature(s)

Précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Signature

La/Le(s) locataire(s)

Pour le représentant légal et par délégation

Françoise PREIRA
Responsable Service Gestion Locative,
Développement et Accompagnement Social

REGLEMENT INTERIEUR

1. POUR LA TRANQUILITE DE TOUS

LE PRESENT REGLEMENT FIXE LES REGLES DE BON USAGE DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'HABITATIONS, ASSURANT AINSI LES MEILLEURES CONDITIONS DE VIE DE L'ENSEMBLE DES RESIDENTS.

IL A POUR OBJET DE PROMOUVOIR UN MODE D'HABITAT PRIVILEGIANT L'HARMONIE ET LA TRANQUILLITE.

LE RESPECT DE SES CLAUSES FAIT APPEL A L'ESPRIT DE RESPONSABILITE ET DE CITOYENNETE DE CHACUN.

APPLICATION

Le présent règlement intérieur, établi conformément à la loi, aux règlements en vigueur et aux dispositions du contrat de location personnel au(x) locataire(s), s'applique à **l'ensemble des habitations d'ALOGEA**, y compris toutes les parties communes, annexes et espaces verts.

Il doit être respecté par le titulaire du bail, mais aussi par tous les occupants à quelque titre que ce soit et, le cas échéant, par tous les visiteurs.

Il vient compléter et préciser certaines conditions de location du logement et de ses annexes.

Il est opposable à tous les occupants et leurs visiteurs.

2. USAGE DES PARTIES COMMUNES

2.1. USAGE DES LOCAUX COMMUNS

Le locataire ne doit pas réserver pour son usage personnel des espaces ou des équipements communs ou collectifs. Pour des raisons de circulation et de sécurité, tous les objets encombrants doivent obligatoirement être rangés dans les locaux destinés à cet effet, lorsqu'ils existent. Sinon, ils doivent être rangés dans les parties privatives du locataire. En cas de gêne, après un préavis, un déplacement ou un enlèvement sera effectué aux frais du locataire.

Pour des raisons de sécurité, il est interdit de procéder à tout branchement « sauvage » sur les installations d'eau, d'électricité ou de gaz. Tout locataire contrevenant sera passible de poursuites pénales et civiles, y compris la résiliation du contrat de location.

Les halls d'entrée ou autres parties communes ne doivent pas être considérés comme des lieux de rassemblement.

Il est rappelé qu'il est formellement interdit de fumer dans les parties communes.

2.2. SECURITE

Le locataire doit veiller à ce que les portes des halls et des locaux communs (dont celles des parkings collectifs) soient en permanence fermées et ne pas entraver leur fonctionnement.

Si elles sont équipées de digicodes, interphones, etc., le locataire s'engage à ne pas communiquer les codes d'accès à des tiers.

En cas d'incendie, le locataire devra se conformer aux consignes de sécurité.

2.3. PROPETE - DEGRADATION

Le locataire devra veiller :

- au **respect du bon usage et du bon état d'hygiène et de propreté des parties communes** (halls, escaliers, paliers, ascenseurs, caves, garages,...),
- au **respect du bon usage et du bon état d'hygiène et de propreté des espaces verts** (pelouses, bancs, jeux d'enfants, ...),
- au **respect du travail des agents de cité et du personnel du nettoyage pour conserver un cadre de vie agréable.**

Ainsi, pour le confort de tous les locataires, il est notamment interdit de :

- entreposer, même temporairement, sa poubelle devant la porte de son logement,
- jeter tout objet par les fenêtres ou les portes,
- effectuer des inscriptions, graffitis, affichage, pose d'enseignes sur les murs des immeubles et de clôtures, sans autorisation expresse du bailleur.

2.4. ACCES IMMEUBLE ET STATIONNEMENT

Les voies et les accès d'immeubles devront rester libres en permanence pour la circulation des véhicules de sécurité.

La vitesse de circulation de tout véhicule sur ces voies est limitée à **30 km/heure**.

Le locataire doit veiller à ne stationner que sur les emplacements réservés à cet effet et, en présence de places attribuées, à respecter leur affectation locative.

Les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite (GIG – GIC) doivent impérativement être respectés et leur utilisation justifiée par la carte d'invalidité.

Les caravanes, camions, remorques, etc., ne peuvent en aucun cas stationner ni sur les parkings exclusivement réservés aux voitures personnelles des locataires, ni sur les voies et espaces verts.

Les véhicules laissés à l'état d'abandon ou d'épave sur les espaces extérieurs ne sont pas autorisés.

Le bailleur se réserve le droit de faire toute démarche auprès des autorités administratives pour qu'il soit procédé à l'enlèvement de tout véhicule gênant.

Il est strictement interdit de procéder à des vidanges et grosses réparations mécaniques ou d'entretien de véhicules, nuisibles pour l'environnement, sur les aires de stationnement, ainsi que dans toutes les parties communes.

Les box et garages sont strictement réservés au stationnement de véhicules appartenant au locataire, à l'exclusion de tout autre usage.

2.5. FENETRE ET BALCON

Le locataire doit s'abstenir de placer aux fenêtres ou sur les balcons tout objet nuisant à l'aspect extérieur de l'immeuble et pouvant occasionner une gêne aux autres locataires. Cependant (par dérogation), le linge peut être étendu sur le balcon, **à condition que celui-ci ne dépasse pas la hauteur du garde-corps.**

Afin d'assurer la sécurité d'autrui, les pots de fleurs, bacs, jardinières sont formellement interdits à l'extérieur des balcons. Il est toutefois possible de les installer **du côté intérieur.**

Au vu d'une meilleure harmonie de l'ensemble immobilier, les brises-vues sur les garde-corps des balcons ne seront tolérées qu'après **autorisation écrite du bailleur.** Si une autorisation est accordée, le locataire s'engage à les faire poser dans les règles de l'art et à les entretenir à ses frais.

Pour des raisons de risque d'incendie et de nuisance du voisinage, l'utilisation de barbecues est interdite.

2.6. ANTENNES ET PARABOLES COLLECTIVES

Dans un immeuble équipé d'une réception satellite collective, le locataire s'engage à ne pas installer des antennes ou paraboles supplémentaires individuelles sur le toit, les balcons ou l'extérieur du logement.

Dans les autres immeubles, maisons individuelles ou en cas de non réception des chaînes souhaitées, le locataire devra **impérativement demander par écrit une autorisation de travaux au bailleur**.

En cas d'accord écrit de celui-ci, le locataire pourra faire réaliser les travaux correspondants sous son entière responsabilité, dans les règles de l'art et à ses frais, de préférence par un installateur agréé.

Aucun percement en façade, en menuiserie ou en toiture ne sera autorisé.

3. JOUISSANCE DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES

3.1. OBLIGATION DU LOCATAIRE

Il est rappelé que le locataire est personnellement responsable de ses agissements et de ceux des personnes habitant dans son logement, de même que ceux des personnes qu'il y accueille.

Il doit assurer les meilleures conditions de vie de l'ensemble des habitants et des futurs locataires de l'immeuble. A ce titre, il devra :

- **RESPECTER** le repos et la tranquillité de ses voisins, de jour comme de nuit, en veillant notamment à ne pas occasionner de nuisances sonores ou olfactives.
- **PRENDRE** les mesures nécessaires avant de battre ou secouer tapis, couvertures, draps, pour ne pas gêner ses voisins.
- **VEILLER** à ce que ses enfants ne perturbent pas le voisinage par des jeux bruyants ou dangereux.

3.2. ÉQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS

Le locataire ne doit pas manœuvrer lui-même tout appareil ne faisant pas partie du logement (robinet et dispositif de réglage des diverses alimentations situées avant les compteurs des logements).

En effet, ces appareils ne sont pas personnels au locataire.

3.3. HYGIENE ET SALUBRITE

Le locataire doit utiliser les **sacs-poubelles fermés** (sauf s'il s'agit de verre) pour transporter les ordures ménagères jusqu'aux emplacements réservés à cet effet, afin d'éviter toute prolifération des insectes, rongeurs ou parasites. Il doit déposer ces déchets dans les poubelles collectives, tout en respectant le tri sélectif. Il s'engage à ne rien entreposer à l'extérieur des containers.

Il est **strictement interdit de cumuler des débris**, notamment sur les paliers, ceci même à titre temporaire (art. 23.2 du Règlement Sanitaire Départemental).

Pour éliminer les objets encombrants, les locataires devront se rapprocher des services d'enlèvement de sa Commune ou encore se déplacer en déchetterie.

Il est par ailleurs interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons ou les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage (art. 26 du Règlement Sanitaire Départemental).

Le locataire doit également veiller à ce que ne soit déversé dans la cuvette des W.C. ni eaux grasses, ni eaux savonneuses contenant des détergents, ni jeter dans celle-ci des objets divers (ex. lingettes nettoyantes à usage unique, etc.).

Il devra veiller à observer les lois et règlements concernant le bon ordre, l'hygiène et la salubrité publique de telle sorte que leur comportement ne nuise pas ou ne trouble pas la tranquillité et la sécurité du voisinage.

4. INTERDICTIONS SPECIFIQUES

4.1. ANIMAL DOMESTIQUE

Seule la détention d'animaux domestiques est tolérée, dès lors que, par leur nombre, comportement ou l'état de santé, ils ne causent aucun dégât, ni aucun trouble pour la sécurité, la salubrité ou la tranquillité du voisinage (art. 26 du Règlement Sanitaire Départemental). De même, ces animaux ne peuvent être cause de nuisances ni dégradations pour les lieux loués, les locaux communs, les cours, les jardins.

Le locataire est personnellement responsable de son animal domestique, de celui qu'il héberge et de celui qu'il a introduit dans l'immeuble et ses abords.

Il doit ramasser les déjections éventuelles *et nettoyer toutes les salissures occasionnées par ces animaux domestiques.*

Si le locataire est propriétaire de chien, il a l'obligation de le tenir en laisse, et le museler le cas échéant (en cas de chien de 2^e catégorie, dit chien de garde et de défense, de types Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Rottweiler ou ayant un comportement agressif ou dangereux), sur tous les espaces publics.

Il est rappelé que les chiens de 1^{ère} catégorie (chiens dits d'attaque de types Pitbull, Boerbull ou Tosa) sont formellement interdits dans l'ensemble des habitations du bailleur.

Tout élevage d'animaux (lapins, volailles, reptiles, insectes et autres) est formellement interdit dans le logement et ses dépendances (cours, garage, jardin, cave, cellier, ...).

Tout propriétaire d'animal sera tenu pour responsable des dégradations salissures ou accident causé par ce dernier.

Les animaux ne devront en aucun cas être enfermés sur les balcons, terrasses et jardins privatifs, séjourner ou divaguer dans les parties communes, voies d'accès ou abords des immeubles.

4.2. TROUBLE DE VOISINAGE

En cas de gênes ou de troubles qui pourraient lui être causés par les colocataires ou les tiers, le locataire doit prévenir le bailleur.

Sont considérés notamment comme des troubles du voisinage, les bruits caractérisés par leur durée, leur intensité et leur répétition.

Dans le cas où il s'estimerait menacé ou diffamé, il lui appartiendrait d'en informer les autorités chargées de la police et, s'il le juge utile, de porter plainte.

Le bailleur peut également engager, sous certaines conditions, une procédure d'expulsion à l'encontre des auteurs des troubles. De plus, il conserve la possibilité de se constituer partie civile aux côtés du locataire ou membre de son personnel.

Sous réserve d'une faute qui pourrait être retenue à l'encontre du bailleur, le locataire ne pourra exercer de recours contre celui-ci en raison des vols ou détériorations d'objets lui appartenant qui se trouvent dans son appartement, dans les dépendances de celui-ci ou dans les parties communes, commis par un tiers ou un autre locataire.

5. CLAUSE PARTICULIERE AUX LOCATAIRES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

5.1. ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUEE

Outre les obligations générales qu'il doit respecter, le locataire d'un logement individuel doit **entretenir régulièrement les terrains** compris dans la location.

Les arbres, arbustes et haies doivent être **taillés et traités contre les insectes** (Décret n°87-712 du 26 août 1987).

Le locataire doit **protéger les équipements de canalisation** pendant les gelées, faute de quoi il sera responsable des détériorations et des dégâts entraînés par sa négligence dans ces installations et, le cas échéant, dans le(s) logement(s) inondé(s).

Il est également rappelé que le désengorgement des canalisations est à la charge du locataire (cf. l'Annexe 4 au Contrat de location : « Le détail des charges récupérables et des réparations locatives »).

Les conteneurs individuels seront sortis pour le passage des bennes à ordures et ne devront pas restés sur les trottoirs de façon permanente (respect des arrêtés municipaux).

La pose et le raccordement des cheminée, inserts et poêle à bois ou à granulés sont interdits pour des questions de sécurité et de protection incendie (sauf dans les villas équipées d'un conduit en instance et/ou autorisation écrite d'ALOGEA).

Le non-respect de cette consigne/interdiction entrainera la résiliation du bail avec expulsion qui sera notifiée par lettre recommandée avec un préavis de 3 mois.

5.2. JARDIN

Les clôtures doivent demeurer propres, solides et sans brèches et faire l'objet d'un entretien régulier.

Le locataire ne peut édifier dans son jardin aucune construction, provisoire ou même de clôture en dur sans autorisation expresse du bailleur.

Pour respecter une meilleure harmonie et la sécurité de l'ensemble immobilier, les brises-vues ne pourront être installées qu'après autorisation écrite du bailleur. Celui-ci se réserve le droit de n'accepter qu'un seul type de brises-vues, dont les références seront communiquées au locataire.

Si une autorisation est accordée, le locataire s'engage à les faire poser dans les règles de l'art. Pour des raisons de sécurité, le locataire s'engage également à les entretenir à ses frais.

L'INOBSERVATION DES CLAUSES DU PRESENT REGLEMENT INTERIEUR POURRA FAIRE L'OBJET, POUR LE LOCATAIRE QUI NE S'Y CONFORME PAS, DE FRAIS DE REMBOURSEMENT OU DE REMISE EN ETAT, DE POURSUITES JUDICIAIRES ET ENTRAÎNER, LE CAS ECHEANT, LA RESILIATION DU CONTRAT DE LOCATION.

TOUTE ATTEINTE À L'INTEGRITE PHYSIQUE OU MORALE DU PERSONNEL DU BAILLEUR CONSTITUERA UN FAIT AGGRAVANT.

Fait en deux exemplaires, à CARCASSONNE , le 11/02/2021.

Signature

Précédée de la mention « Lu et approuvé »

Signature

La/le(s) locataire(s)

Pour le représentant légal et par délégation

Françoise PREIRA

**Responsable Service Gestion Locative
Développement et Accompagnement Social**

LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES EN HLM

Comme dans toute location, les associations de locataires représentatives sont associées au fonctionnement de l'immeuble (article 44 de la loi du 23 décembre 1986).

Leurs représentants ont, à tout moment, accès aux documents relatifs aux charges locatives (contrats, factures, documents prévisionnels, etc...).

Les Associations peuvent demander à être consultées chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'habitations,

Elles peuvent négocier des accords collectifs de location avec bailleur,

Dans chaque bâtiment d'habitation, elles disposent d'un panneau d'affichage pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux.

Les associations de locataires sont membres du Conseil de Concertation Locative, ce qui leur permet d'être consultées sur la gestion de l'immeuble ou du groupe d'habitations, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur tout ce qui touche aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants (article 44 bis à 44 ter de la loi du 23 décembre 1986).

Des représentants des locataires, élus sur proposition des associations :

- siègent dans les commissions d'attribution des logements (art. R. 441-9 du CCH),
- siègent au conseil d'administration du bailleur (art. R. 422-2-1 du CCH).

Le locataire peut à tout moment faire appel à elles.

ASSOCIATIONS DE REPRESENTANTS DE LOCATAIRES PRÉSENTES DANS LE PATRIMOINE D'ALOGEA		
Association Force Ouvrière Consommateur (AFOC)	Association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)	Confédération Nationale du Logement (CNL)
10, boulevard du Commandant Roumens BP 251 11005 CARCASSONNE CEDEX Tél. 04 68 25 20 73	Maison des Associations Bureau 26 Place des Anciens Combattants d'AFN 11000 CARCASSONNE Tél. 04 68 77 18 55	27 ter, rue Auguste Conte 11000 CARCASSONNE Tél. 04 68 25 84 67