



CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT CONVENTIONNE SOCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune d'Aussac-Vadalle représentée par son maire Gérard Liot en application de la Délibération D2025_2_004 du 18 février 2025

désignée ci-après « LE BAILLEUR », d'une part

ET

M.....

demeurant à

dénommé ci-après « LE LOCATAIRE », d'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE qui les accepte, les locaux et équipements ci-après désignés, aux conditions suivantes :

ARTICLE I – DESIGNATION

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis à la Résidence du Verger 72, rue de la République 16560 Aussac-Vadalle et concerne le logement **XY**.

La surface habitable dite « fiscale » totale du logement est de 43.44 m² ¹

La surface habitable dite « fiscale » est la surface habitable définie par l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m2 en application de l'article R 321-27 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Désignation des locaux et équipements privés

Il s'agit d'un appartement de plain pied de type T2, composé d'une chambre, d'une pièce à vivre avec cuisine et salon, d'une salle d'eau et d'un WC. L'appartement comporte les éléments de confort suivants : douche, lavabo, W-C, évier, meuble de rangement, plaques vitro-céramiques, hotte aspirante.

Enumération des parties et équipements communs : Maison partagée, local containers à ordures ménagères et sélectives, parking, voies piétonnes internes.

ARTICLE II – PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

Etat des lieux

Un état des lieux sera dressé, contradictoirement entre les parties, en deux exemplaires, lors de la remise des clefs et de leur restitution. L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Pendant la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant, de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente²

¹ Modification loi ALUR – article 3-1 moi 89 prévoit des sanctions en cas d'information erronée ou d'absence d'information

² loi ALUR – modification loi 89 article 3-2

Diagnostic De Performance Énergétique

Le diagnostic de performance énergétique devra obligatoirement être annexé au présent contrat.

Règlement Intérieur

Le règlement intérieur est annexé au présent contrat et fixe les règles minimales à respecter

Charte du vivre ensemble et des temps partagés

La charte fixe le fonctionnement de l'habitat inclusif et elle est annexée au présent contrat. Une demande d'Aide à la Vie Partagée (AVP) devra être déposée à ce titre auprès du Conseil Départemental de la Charente pour la prise en charge des coûts relatifs à la vie partagée.

ARTICLE III – NATURE DE L'OCCUPATION

Les locaux loués font l'objet d'une convention n° 16.D.24.0042 .en date du conclue entre l'Etat et la commune d'Aussac-Vadalle (BAILLEURS). Cette convention est complétée par une autorisation de réservation de ces logements à des seniors autonomes.

Une copie de cette convention est jointe au présent contrat.

ARTICLE IV – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le logement désigné ci-dessus est loué nu, à titre de résidence principale, et devra être occupé au moins huit mois par an.

Le logement est un habitat inclusif au sens de l'article L281-1 du Code de l'action sociale et des familles. Il doit répondre aux conditions d'occupation suffisantes, définies par l'article L 621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Une charte du vivre ensemble et des temps partagés s'impose au locataire. Celui-ci doit être autonome.

Le LOCATAIRE s'interdit formellement de céder tout ou partie dudit logement, même gratuitement, meublé ou non, d'y exercer toute profession qu'elle soit de commerce ou d'artisanat.

ARTICLE V – DUREE DU CONTRAT – DELAI DE CONGE³

Le présent bail prend effet à compter du

Il est reconduit tacitement pendant toute la durée de la convention, à la volonté seule du LOCATAIRE, par périodes de trois ans dans la mesure où le LOCATAIRE se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

Au cours de chaque période triennale, le LOCATAIRE seul peut résilier ce contrat à tout moment, sous réserve d'un préavis de 3 mois, ramené à 1 mois

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- en cas de congé émanant d'un locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
- pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH,
- pour les bénéficiaires d'un logement HLM.

Le locataire souhaitant bénéficier du délai réduit de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de sa lettre de congé. A défaut, le délai de préavis est de 3 mois.

En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de tout autre occupant de son chef à l'expiration du délai de préavis ou si les lieux n'étaient pas totalement vidés, il est convenu que le locataire serait, après mise en demeure restée infructueuse, redevable de plein droit d'une indemnité d'occupation, correspondant, par jour de retard, à 1/30 du montant du dernier loyer, majoré de la provision pour charges.

³ loi ALUR – modification loi 89 article 15

ARTICLE VI – TRANSFERT DU BAIL

En cas d'abandon du domicile par le LOCATAIRE et à condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution en particuliers l'article L281-1 du Code de l'action sociale et des familles et la Charte du vivre ensemble et des temps partagés, le contrat de location continue au profit :

- du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil,
- du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité⁴

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré (article 14 L 89) :

- sans préjudice des sixième et septième alinéa de l'article 832 du Code Civil, au conjoint survivant,
 - au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
- En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

ARTICLE VII – OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à ce que le logement loué respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret n°2002.120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

- la sécurité physique et la santé des locataires,
- les éléments d'équipement et de confort,
- les normes de surface et de volume.

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, à savoir :

- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.
- assurer au locataire la jouissance paisible du logement et 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 des dispositions de l'article 1721 du code civil.
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

ARTICLE VIII – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations prévues à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, à savoir :

- payer le loyer et les charges aux termes convenus,
- user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- 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,
- prendre à sa charge, l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives fixées par décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,
- laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux,

Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec

⁴loi 89 article 14

demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord express du locataire. Si les travaux entrepris dans un local respectent par les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

- ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. Le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'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 état, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

- s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

INFORMATION DU LOCATAIRE

Le locataire déclare avoir pris connaissance des articles L 353-7 et L 353-9 du Code de la Construction et de l'Habitation suivants :

ARTICLE L 353-7 :

« Lorsque à la date d'entrée en vigueur de la convention mentionnée à l'article II, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. Au projet de bail, doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée au logement dans des conditions fixées par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé.

A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article L 353-9.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéa du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation. »

ARTICLE L 353-9 :

« Le locataire ou l'occupant de bonne foi, qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres II, IV, V et VI de ladite loi, à condition :

- qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsqu'à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'article 22 bis de ladite loi.

- qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le LOCATAIRE ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.

Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière. »

ARTICLE IX – LOYER

Le loyer maximum fixé par la convention signée entre le BAILLEUR et l'Etat s'élève à 9,70 € mensuel par mètre carré de surface habitable dite « fiscale » à la date de validation de la convention par l'Etat.

Le loyer principal exigible est fixé à **344 €** par mois.

Il est payable mensuellement à terme échu.

Le délai de prescription est d'un an pour la révision annuelle du loyer ⁵.

Le loyer est révisé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers, défini par le décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005. Cet indice est publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'Indice de Révision des Loyers (IRL) utilisé pour cette réactualisation est l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Sauf demande spécifique du locataire l'Avis des sommes à Payer (ASP) émis par le SGC de Ruffec tient lieu de quittance. Dans le cas d'une demande du locataire, le bailleur remet gratuitement au locataire, après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance faisant apparaître le montant du loyer et des sommes accessoires et, en cas de versement de l'APL, le montant de cette aide.

Informations obligatoires ⁶

Montant du dernier loyer acquitté : ***première location***

Date du dernier loyer acquitté : ***sans objet***

Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail : ***sans objet***

ARTICLE X – HABITAT INCLUSIF

Le présent contrat intègre le respect de la Charte du vivre ensemble et des temps partagés fixée en application de l'article L281-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Le non respect de la charte entraîne la résiliation du présent contrat.

ARTICLE XI – CHARGES LOCATIVES

En plus du loyer indiqué ci-dessus, le locataire acquittera mensuellement un acompte provisionnel sur les charges de l'immeuble de **65 €**.

Ces charges correspondent aux sommes accessoires au loyer principal et sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- des taxes locatives qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Elles intègrent un forfait assainissement de 2 € mensuel.

Les autres charges font l'objet de provisions mensuelles et doivent dans ce cas, donner lieu à régularisation annuelle. Les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle ou par celle du budget prévisionnel lorsque l'immeuble est soumis à statut de la copropriété.

Un mois avant la régularisation annuelle des charges, le bailleur en communique le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

A compter du 1^{er} septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

⁵ loi 89

⁶ loi ALUR modification loi 89 – article 3

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprise, acquittée par le bailleur.

ARTICLE XII – DEPOT DE GARANTIE⁷

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations locatives, le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, un dépôt de garantie dont le montant ne peut excéder un mois de loyer principal soit la somme de **344 €**.

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire, et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat de location ou de son renouvellement.

Il sera restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clefs au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserves qu'elles soient dûment justifiées.

A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clefs, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clefs par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserves qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

ARTICLE XIII – CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- deux mois après un commandement d'huissier demeuré infructueux, à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après un commandement d'huissier demeuré infructueux, à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, et après confirmation judiciaire, le LOCATAIRE devra libérer les lieux. A défaut, une procédure d'expulsion conforme à la loi du 9 juillet 1991 et au décret du 31 juillet 1992 devra être engagée.

⁷ loi ALUR modification loi 89 – article 22

ARTICLE XIV – PLAFOND DE RESSOURCES

Le LOCATAIRE, signataire du présent contrat, déclare que la somme des ressources de l'ensemble des occupants du logement est inférieure au plafond déterminé conformément à l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il déclare en outre avoir produit au BAILLEUR le ou les avis d'imposition ou de non-imposition de l'ensemble des occupants du logement au titre de l'avant dernière année précédant la signature du présent bail.

ARTICLE XV – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat de location, les parties font élection de domicile,

Soit, le BAILLEUR, en mairie d'Aussac-Vadalle sise 61 rue de la République 16560 Aussac-Vadalle,

Soit, le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Fait à Vadalle , le

En exemplaires

Chaque partie fait précéder sa signature de la mention manuscrite : « **Lu et approuvé** »

Le BAILLEUR,

Le LOCATAIRE,