

**CONVENTION D'OCCUPATION A USAGE D'HABITATION
CONCLUE A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE**

Article 40 paragraphe V de la loi du 06/07/1989

ENTRE LES SOUSSIGNES

la ville de Chanteloup-les-Vignes, représentée par son maire, Catherine ARENOU

dénommée « *LE BAILLEUR* »

ET

Monsieur Slimane GAOUAOUI

dénommé « *LE PRENEUR* »

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 :

Le preneur s'engage à transmettre au bailleur, au plus tard au moment de la signature du présent contrat l'ensemble des informations concernant sa situation personnelle.

Le preneur s'engage également à transmettre au bailleur les informations relatives à toute modification de sa situation personnelle qu'elle résulte de la conclusion transformation ou modification d'un mariage ou d'un PACS. Du manquement à cette obligation résultera une inopposabilité de l'ensemble des conséquences et effets de la nouvelle situation au bailleur.

Article 2 : OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat le propriétaire loue au preneur qui déclare les connaître, les locaux ci-après désignés, qui constituent le logement loué

Consistance du logement

Le propriétaire loue les locaux et équipements ci-après désignés aux locataires qui les acceptent aux conditions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
078-217801380-20220719-2022-DEC-14-AI
Date de réception préfecture : 22/07/2022

LOCAUX

Consistance : F2

appartement

Surface de référence : 42 m²

maison individuelle

Adresse : 4, rue Joseph CASTORI (1^{er} étage 2^{ème} porte droite)
78570 CHANTELOUP LES VIGNES

■ Désignation des locaux et équipements privatifs :

Un couloir, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bain avec WC

Dépendances :

cave n°

Enumération des parties et équipements communs : Cage d'escalier, palier.....
.....
.....

chauffage collectif

vide-ordures

espace(s) vert(s)

eau chaude collective

Le propriétaire certifie que le bien loué respecte les dispositions de l'article L 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation portant sur la division des bâtiments d'habitation.

DESTINATION DU BIEN LOUE

Le logement constituera l'habitation principale du preneur, qui n'y exercera aucune activité professionnelle.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation

REGIME JURIDIQUE

Le présent contrat est établi conformément aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code Civil relatives aux baux d'immeubles à usage d'habitation ainsi que par les conditions prévues aux pages suivantes.

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les acceptent aux conditions suivantes :

REGIME JURIDIQUE

La présente convention est régie par les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code Civil relatives aux baux d'immeubles à usage d'habitation ainsi que par les conditions prévues aux pages suivantes.

Accusé de réception en préfecture
078-217801380-20220719-2022-DEC-14-AI
Date de réception préfecture : 22/07/2022

CONDITIONS GENERALES

1. DUREE

La convention est conclue pour une durée d'un an (1 an) à compter du 20 juillet 2022.

A la fin de la convention et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, la convention sera renouvelé, sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour une durée de six ans

Le preneur pourra mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le propriétaire, quant à lui, pourra mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime

La durée de la convention est, par ailleurs, soumise aux cas de résolution et de résiliation du présent contrat défini ci-après

2. CONGE

La convention pourra être résiliée par lettre recommandée avec avis de réception :

- **Par le preneur**, à tout moment, en prévenant le propriétaire trois mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, attribution d'un logement social ou de changement de logement dans le parc social, si l'état de santé du preneur justifie un changement de résidence, ou par tout motif mentionné par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et le code de la construction et de l'habitation.
En ce cas le courrier de notification devra être motivé
- **Par le propriétaire**, qui ne peut donner congé avant la fin de la convention, devra notifier six mois à l'avance son éventuelle décision de ne pas renouveler celui-ci, par remise en main propre contre émargement ou récépissé, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Conformément aux articles 515-4 et 1751 du code civil, le propriétaire devra, le cas échéant, adresser congé à chacun des conjoints par acte séparé. A défaut, le congé est inopposable à celui des conjoints auquel il n'a pas été notifié. Toutefois selon l'article 9-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, la notification du congé sera de plein droit opposable au preneur si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

La notification de la reprise du bien immobilier devra en mentionner les motifs en respect des dispositions de l'article 15 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

3. LOYER

La convention est consentie et acceptée pour un loyer mensuel initial d'un montant de 364.62 euros.

Le montant du loyer est révisé chaque année au 1^{er} janvier sur la base de l'indice de référence des loyers du 3^e trimestre de l'année n-1. L'indice de référence de départ est le 3^e trimestre 2018, soit 128.45).

Ledit loyer sera payable d'avance par chèque (établi à l'ordre du trésor public) ou virement bancaire ou par prélèvement sur salaire entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois auprès de la trésorerie principale de Poissy.

Le paiement sera constaté par une quittance adressée gratuitement au preneur. En cas de paiement partiel le preneur pourra exiger un reçu.

4. REVISION DU LOYER :

Conformément à l'article 9 de la loi N° 2008-111 du 08 février 2008, le loyer est révisable à la fin de chaque année de jouissance selon la variation d'un indice publié par l'INSEE.

Cette révision interviendra à la demande du bailleur, en application de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dans un délai d'un an à compter de la date anniversaire de présente convention.

L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'institut national des statistiques et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'inaction du bailleur à l'expiration du délai ci-dessus indiqué sera interprétée comme une renonciation de ce dernier à bénéficier de la clause d'indexation.

5. CHARGES

Le preneur, est par ailleurs, tenu de rembourser au bailleur le coût des prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie. Le montant mensuel de la provision mensuelle versé pour les charges est fixé à 45.73 euros et est inclus dans le prix du loyer ci-dessus établi.

La quote part des charges récupérables mentionnées 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- supportée par le propriétaire lui sera remboursée périodiquement par le preneur au moment du versement du loyer.

En vertu des dispositions de l'article 23 de la loi du 06 juillet 1989 sont exigibles sur justification les sommes accessoires au loyer principal versées en contrepartie :

- Des services rendus liées 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 impositions qui correspondent à des services dont le preneur profite directement (notamment Taxe des ordures ménagères)

Toute modification de la liste établie par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, qu'elle résulte de nouvelles dispositions en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ou de toute autre disposition législative ou réglementaire sera transposée de plein droit dans le présent contrat.

Les charges mensuelles seront considérées comme des provisions pouvant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le propriétaire en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le propriétaire adressera au locataire un décompte par nature de charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

6. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux devra être établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au preneur. Un exemplaire sera adressé à chacune des parties, qui constituera la preuve de l'état de l'ensemble des éléments constitutifs du bien loué au moment de l'établissement dudit état, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage de consommation d'eau gaz et électricité. Ce document pourra toutefois être complété dans un délai de dix jours à compter de son établissement.

Il devra par ailleurs ressortir de ce document que le logement satisfait aux critères de décence définis par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002, est en bon état d'usage et de réparation en respect des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Le propriétaire s'engage, dans le cas contraire, à procéder aux travaux et réparations nécessaires, afin que le logement réponde aux exigences de l'ensemble des dispositions précitées, dans un délai raisonnable selon la nature des travaux.

A défaut d'établissement d'état des lieux, le logement sera réputé avoir été livré en bon état. La présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement en fin de bail, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins, à des heures ouvrables.

7. DETECTEUR DE FUMEE

En application de la loi 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, le propriétaire a installé dans le logement un ou plusieurs détecteur(s) de fumée conforme(s) aux prescriptions de l'article R 129-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire remet au preneur la notice comportant les caractéristiques techniques de ce détecteur.

Le preneur devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce détecteur de fumée pendant toute la durée d'occupation du logement.

Le preneur s'engage à remplacer le détecteur de fumée en cas de dysfonctionnement ou de modifications ultérieures des normes prescrites par l'article R 129-12 du code de la construction et de l'habitation.

8. OBLIGATIONS DES PARTIES

Par le présent contrat le propriétaire s'engage à :

- ◆ Mettre à disposition du preneur un logement décent, au sens du décret 2002-120 du 20 janvier 2002, en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
Le preneur peut à tout moment, demander au bailleur la mise en conformité du logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence, sur le fondement de l'article 20-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- ◆ Entretien et maintenir le logement en bon état de servir à l'usage prévu et effectuer toutes les réparations, autre que locatives, nécessaires le cas échéant. Aussi, le propriétaire doit prendre en charge les réparations importantes, celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction, à un cas fortuit ou qui résulte de malfaçons ;
- ◆ Assurer au preneur la jouissance paisible du logement et garantir les vices susceptibles d'y faire obstacle, selon les dispositions de l'article 1721 du code civil ;
- ◆ Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur qui ne constituent pas une transformation du logement ;
- ◆ Mettre gratuitement à disposition du preneur la quittance de chaque paiement de loyer, s'il en fait la demande et émettre un reçu pour les paiements partiels ;

Réciproquement, le PRENEUR s'engage à :

- ◆ Payer le loyer et les charges récupérables selon les modalités fixées au présent contrat ;
- ◆ User et jouir paisiblement du logement suivant la destination précisée au présent contrat ;
- ◆ Prendre à sa charge les menues réparations et l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, ainsi que les réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;
- ◆ Souscrire un contrat d'entretien des équipements individuels auprès d'une entreprise spécialisée et en apporter la preuve au bailleur, sur demande de celui-ci, dans un délai d'un mois ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement ;
- ◆ Ne pas sous louer le logement sans l'accord exprès du bailleur ;
- ◆ Répondre des dégradations et pertes survenant 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.
- ◆ En aucune façon transformer ou altérer le logement dans sa structure ou ses éléments, sans accord écrit du bailleur. Dans le cas contraire, le propriétaire pourra exiger du preneur, à son départ du logement, sa remise en état, ou conserver les transformations non consenties, sans que le preneur ne puisse demander une indemnisation pour les dépenses effectuées ou exercer une action d'in rem verso. En tout état de cause, l'ensemble des frais résultant du non-respect de cette disposition sera supporté par le preneur.

Le propriétaire aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local

- ◆ Autoriser les visites deux heures par jour ouvrable, en vue de la vente ou la relocation du logement. Le choix des heures sera soumis à l'acceptation du preneur, et défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19 h ;
- ◆ Autoriser une visite annuelle, à des fins de surveillance et entretien du bien loué, par le propriétaire ou une personne mandatée à cet effet ;
- ◆ 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 des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
- ◆ Assurer le logement contre les risques locatifs (notamment incendie et dégâts des eaux) auprès d'une société d'assurance agréementée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution et en apporter la preuve au bailleur, chaque année à la date anniversaire du contrat. Et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant.
- ◆ Dédommager le propriétaire des dégradations ou pertes dont la survenance ne relèverait pas d'un cas de force majeure ;
- ◆ Informer immédiatement le propriétaire de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent et qu'il lui soit imputable ou non ;
- ◆ Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur. Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- ◆ Respecter, s'il existe, le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le propriétaire en vertu du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- ◆ Ne pas céder le contrat de location.
- ◆ Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations (paiements des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc.) ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).
- ◆ Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

9. DEPOT DE GARANTIE

Le preneur s'engage à verser la somme de 200,00 euros au bailleur, à titre de dépôt de garantie de la bonne exécution de ses obligations, qui n'excède pas un mois de loyer principal, et ne peut être révisé ni produire d'intérêts.

Le dépôt de garantie devra être restitué dans son intégralité au preneur au plus tard un mois après que celui-ci ait remis les clés au bailleur et effectivement quitté les lieux. Toutefois, si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux initial, le délai de restitution du dépôt de garantie sera porté à deux mois.

A défaut de restitution, selon les nouvelles dispositions de la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, le montant dû par le propriétaire sera majoré de 10% par mois de retard, à moins que le preneur ait manqué à son obligation de lui transmettre sa nouvelle adresse.

Le dépôt ne pourra être affecté par le preneur au paiement des derniers loyers dus, mais sera partiellement ou totalement attribué au bailleur si :

- Le preneur ne s'est pas acquitté de l'ensemble des loyers
- Le propriétaire s'est acquitté en lieu et place du preneur de paiements dont il n'était pas tenu
- L'état des lieux de sortie, établi contradictoirement, n'est pas conforme à celui établi initialement.

10. SOUS LOCATION ET CESSION

Conformément à l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, le preneur ne peut sous louer le logement ou céder le présent bail, sauf avec l'accord écrit du bailleur.

Sur la sous location

Le preneur devra obtenir, après en avoir fait la demande, l'autorisation écrite du bailleur sur la possibilité de sous louer le logement et le prix du loyer de sous-location qu'il souhaite fixer. Le prix du loyer de sous location au mètre carré de surface habitable ne peut, en tout état de cause, excéder celui payé par le preneur en vertu du présent contrat.

Le preneur devra transmettre au sous locataire une copie du présent contrat, que ce dernier s'engagera à respecter, ainsi qu'une copie de l'autorisation écrite du bailleur de sous-louer le logement.

Enfin la disparition du présent contrat sera opposable au sous locataire qui ne pourra valablement opposer de titre d'occupation ou de tout autre droit sur le logement.

Sur la cession

Le preneur devra demander par écrit et obtenir l'autorisation du bailleur, préalablement à toute cession du présent bail.

L'accord du bailleur devra être donné par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

Le propriétaire se réserve le droit de demander au preneur de se porter garant solidaire du cessionnaire, pour donner son autorisation à la cession de la convention.

En cas de cession de la convention sans autorisation du bailleur, celui-ci pourra demander sa résiliation et le cessionnaire devra quitter les lieux.

11. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera résilié de plein droit, immédiatement et sans intervention du juge, si :

- Le preneur manque à son obligation de paiement des loyers et de charges ;
- Le preneur manque à son obligation de souscrire une assurance des risques locatifs dans les conditions ci-dessus développées ;
- Le preneur ne verse pas de dépôt de garantie prévu par les présentes ;
- En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat ;

Les frais et honoraires exposés par le propriétaire pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- ⇒ En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le preneur supportera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le propriétaire, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- ⇒ Si le preneur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le propriétaire du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

12. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le propriétaire pourra toujours y mettre fin à tout moment.

13. SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- ◆ les parties ci-dessus désignées sous le vocable " le preneur ",
- ◆ les héritiers ou représentants du preneur venant à décéder.

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du preneur bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail. Les parties signataires font élection de domicile : le propriétaire en mairie et le preneur dans les lieux loués.

14. CONDITIONS SPECIFIQUES DE LOCATION :

Outre les conditions générales, la présente convention est consentie et acceptée au prix, charges et conditions suivantes :

Durée de la convention La présente convention est conclue pour une durée de un an renouvelable ensuite sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour une durée de six ans

Date de prise d'effet La présente convention prend effet le 20/07/2022

Montant des paiements *Somme en toutes lettres* *Somme en chiffres*

Loyer Mensuelle Trois cent soixante-quatre euros 364.62 €
Soixante-deux centimes

Charges Mensuelles Quarante-cinq euros 45.73 €
Soixante-treize centimes

Total Mensuel Quatre cent dix euros 410.35 €
Trente-cinq centimes

Termes de paiement Cette somme sera payable d'avance et en totalité dès réception du titre de paiement entre les mains du Trésorier principal de la ville de Poissy.

Clause particulière

Documents annexés Etat des lieux

Clés remises Nombre de clés remises au locataire :

SIGNATURE DES PARTIES

Fait et signé à Chanteloup-les-Vignes, le
En deux originaux dont un remis au preneur qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

*Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »*

Le Maire

Catherine ARENOU



LE PRENEUR

*Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »*

Lu et approuvé

