

CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT DE BAIL LOGEMENT VIDE HABITATION PRINCIPALE

SOMMAIRE

10. CONDITIONS GENERALES	
A. Le bien loué	
A.1_Désignation des lieux loués	
A.2_Destination des locaux loués.....P.5	
B. Qualité de la location	
B.1_Election de domicile	
B.2_Caractère personnel	
C. La locationP.6	
C.1_L'état des lieux à l'entrée du LOCATAIRE	
C.2_Facturation de la première échéance	
C.3_ Le Congé et le Préavis	
C.4_L'état des lieux au départ du LOCATAIRE.....P.7	
D. Conditions financières de la location	
D.1_Le loyer	
D.2_Le dépôt de garantie	
D.3_Les charges locatives.....P.8	
D.4_Indemnité d'occupation	
E. Jouissance paisible	
E.1_Respect du règlement intérieur	
E.2_Sinistres et dégradations.....P.9	
F. Entretien du logement loué	
F.1_Contrats d'entretiens	
F.2_Entretien courant	
G.Réparations.....P.10	
G.1_Les réparations locatives	
G.2_Les grosses réparations	
H. Travaux	
H.1_Consignes	
H.2_Conséquences.....P.11	
I. Visites	
I.1_Droit de visite	
I.2_Visites périodiques d'entretien	
I.3_Visite suite à préavis de départ du LOCATAIRE	
J. Informations	
J.1_Application de la réglementation du logement social	
J.2_Obligations administratives.....P.12	
J.3_Conformité des installations	
J.4_Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée	
J.5_Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997	
J.6_Responsabilité	
K. Annexes	
L. Informatique et libertés.....P.13	

10. CONDITIONS GENERALES

A. Le bien loué

A.1 Désignation des lieux loués

Pour modifier et/ou compléter l'état des lieux d'entrée, le LOCATAIRE dispose d'un délai :

- De deux mois à compter de la date d'entrée dans les lieux, pour contester le décompte de la surface habitable ;
- D'un mois à compter du début de la période de chauffe (ou à compter de la date d'entrée dans les lieux, le délai le plus favorable au locataire sera retenu) pour signaler tout élément de chauffage dysfonctionnant ;

- De 10 jours à compter de l'établissement de l'état des lieux d'entrée pour les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Le LOCATAIRE a été informé le cas échéant par le BAILLEUR que les lieux loués sont régis par la convention conclue entre l'Etat et DORDOGNE HABITAT mentionnée si elle existe à l'article 7 du contrat de location. Cette convention est tenue à la disposition du LOCATAIRE qui peut en prendre connaissance au siège de DORDOGNE HABITAT. Cette convention ouvre au LOCATAIRE, pendant sa durée, le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (A.P.L.).

A.2 Destination des locaux loués

Le BAILLEUR est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Les lieux loués sont destinés à l'habitation personnelle et à titre de résidence principale avec occupation effective des lieux.

Le LOCATAIRE s'interdit expressément:

- D'utiliser les locaux loués et leurs dépendances autrement qu'à l'usage fixé au présent bail ;
- D'exercer dans les locaux loués et leurs dépendances, en sa qualité de LOCATAIRE personne physique ou représentant d'une personne morale, toute activité commerciale, industrielle ou artisanale, profession libérale ou toute autre exploitation même temporaire ou saisonnière.
- De céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le LOCATAIRE est cependant autorisé :

- A sous-louer une partie de son logement au profit de personnes âgées ou handicapées (ne faisant pas partie de la famille du locataire) ou, pour une durée d'un an renouvelable, à des personnes de moins de 30 ans, dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

B. Qualité de la location

B.1 Election de domicile

Le LOCATAIRE déclare devoir occuper le logement avec les membres de sa famille ou toute autre personne déclarée sur la demande de logement le jour de la signature dudit contrat. Cette occupation est faite au titre de la Résidence Principale du LOCATAIRE, qui s'entend par une occupation d'au moins 8 mois par an.

Les parties font élection de domicile à leur adresse respective. Le LOCATAIRE reconnaît comme valables toutes les significations afférentes qui lui seront envoyées à l'adresse des lieux loués, objet du présent contrat de location. Le bien objet de la présente location n'a été donné au LOCATAIRE qu'au titre de sa résidence principale. Le LOCATAIRE devra justifier sous quinzaine dès réception de la demande du BAILLEUR, de l'occupation effective et suffisante du local.

B.2 Caractère personnel

La présente location a un caractère personnel. Toutefois en application de l'article 14, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; « *En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :*

- *Au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;*
- *Au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins 1 an à la date de l'abandon du domicile ;*
- *Au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;*
- *Au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.*

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- *Au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;*
- *Aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;*
- *Au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;*
- *Aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.*

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 40, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 « *L'article 14 est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans. Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. »*

C. La location

C.1 L'état des lieux à l'entrée du LOCATAIRE

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par toutes les parties prenantes au contrat sera établi et annexé au présent contrat. Il appartiendra au LOCATAIRE d'être présent à l'état des lieux.

En cas d'impossibilité au LOCATAIRE d'assister à l'état des lieux, il lui appartiendra de se faire représenter par une personne dûment mandatée.

L'état des lieux sera fait en autant d'exemplaires que de parties prenantes au contrat et sera signé et paraphé par toutes. Il précisera les équipements, 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, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée devront être signalées par le LOCATAIRE dans un délai de 10 jours.

Pendant, le premier mois de la première période de chauffe, le LOCATAIRE peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage.

DORDOGNE HABITAT, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais.

C.2 Facturation de la première échéance

Le loyer et les charges courent à partir de la date de prise d'effet du présent contrat, au prorata-temporis.

C.3 Le Congé et le Préavis

A toute fin utile, il est rappelé au LOCATAIRE que la remise des clés ne vaut pas congé.

Article 15, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

« Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

- *[...] En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;*
- *Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;*

- Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai 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.

Pendant le délai de préavis, [...] le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

Toutefois, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement de DORDOGNE HABITAT qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement est ramené à un mois. Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents.

Si le LOCATAIRE dispose d'un garage, ce dernier étant accessoire au logement loué, le congé met fin de plein droit à la location de ce garage. Enfin, il est rappelé que le congé de la location doit être signé par tous les LOCATAIRES inscrits au contrat de bail.

C.4 L'état des lieux au départ du LOCATAIRE

En application de l'article 3, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux est établi contradictoirement lors de la restitution des clés. Il appartiendra au LOCATAIRE d'être présent à l'état des lieux, pour y rendre notamment les clés et libérer ainsi le logement.

En cas d'impossibilité au LOCATAIRE d'assister à l'état des lieux, il lui appartiendra de se faire représenter par une personne dûment mandatée.

A défaut, et sept jours après la mise en demeure (par lettre recommandée avec accusé réception) restée sans effet, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie sera convoquée. Dans ce cas, les frais seront supportés par moitié par les deux parties.

DORDOGNE HABITAT s'engage à proposer au LOCATAIRE une visite conseil : c'est un constat de l'état du logement effectué à titre purement indicatif, avant l'établissement de l'état des lieux final lors de la restitution des locaux et de la remise des clés. Il a pour but d'informer sur le coût éventuel des travaux de réparations locatives, fixé par le décret n°87-712 du 26 août 1987, qui restera à la charge du LOCATAIRE lors de son départ du logement.

Pour que l'état des lieux puisse être effectué, le logement devra être vide.

Le logement devra être laissé en bon état de réparations de toute espèce et les équipements devront être en bon état de fonctionnement. Faute de respecter ces obligations, les travaux de remise en état seront à la charge du LOCATAIRE sortant. L'indemnité correspondant au coût des travaux sera calculée en fonction du barème des travaux et des coefficients de vétusté applicables au jour de l'état des lieux. La liste des travaux mentionnée sur ce barème n'est pas limitative. Les frais de réparations et de remise en état seront prélevés par DORDOGNE HABITAT sur le dépôt de garantie du LOCATAIRE, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

D. Conditions financières de la location

D.1 Le loyer

La présente location est consentie pour un loyer fixé par le Conseil d'Administration de DORDOGNE HABITAT conformément à la réglementation du logement social.

Le prix du loyer est révisable conformément à la réglementation en vigueur. Cette dernière prévoit, dans certains cas, une indemnité supplémentaire de loyer dite « surloyer » à laquelle le LOCATAIRE ne peut s'opposer.

Pour rappel, l'avis d'échéance délivré chaque mois vaut, sous réserve d'encaissement, quittance pour l'échéance précédente.

A toute fin utile il est rappelé que les termes de paiement sont à respecter strictement et qu'à défaut tout retard ou tout impayé fera l'objet de suites telles qu'indiqué au paragraphe « 9. CLAUSE RESOLUTOIRE. »

D.2 Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie doit être versé au BAILLEUR au moment de la signature du contrat de bail :

- Directement par le LOCATAIRE ;
- Via un tiers par ACTION LOGEMENT avec l'avance LOCAPASS ou le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

D.3 Les charges locatives

En plus du loyer, le BAILLEUR est fondé à demander au LOCATAIRE l'exécution ou le remboursement (cas des contrats d'entretien notamment) d'un certain nombre de dépenses appelées «réparations locatives» telles que listées à l'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987, sous forme de provisions mensuelles régularisables selon les dispositions de l'article 23, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les provisions sur charges réclamées au LOCATAIRE peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour le BAILLEUR de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Chaque année, DORDOGNE HABITAT 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 de sa résidence.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'un mois suivant l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois, le locataire peut prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de ce décompte, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges liées à son logement et à sa résidence.

Le LOCATAIRE a la possibilité de vérifier au siège de DORDOGNE HABITAT, au travers des documents de gestion correspondants, que les dépenses d'entretien ou de réparations imputées par le BAILLEUR sur les charges locatives sont bien des «réparations locatives» conformément à l'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987.

D.4 Indemnité d'occupation

Si, après expiration d'un congé, cessation ou résiliation judiciaire, les lieux ne seraient pas restitués au BAILLEUR, libres de toute occupation et/ou de tout bien, au jour convenu, le LOCATAIRE ou ses ayants-droit, est redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et provisions sur charges. Cette indemnité est exigible dès le jour suivant la fin de la location et jusqu'au jour de la restitution effective des locaux ; les charges demeurent dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués, le tout sans préjudice de tout autre dommage et intérêt.

E. Jouissance paisible

E.1 Respect du règlement intérieur

Le LOCATAIRE s'oblige au strict respect du règlement intérieur annexé au présent contrat de bail.

L'objet du règlement intérieur est de fixer les règles de vivre ensemble, dans l'intérêt de la résidence, de ses occupants et des tiers.

Le LOCATAIRE s'engage en outre au suivi des prescriptions obligatoires en matière de tranquillité, d'hygiène et de sécurité, ceci dans tous les actes de la vie quotidienne. A ce titre, le LOCATAIRE se doit d'agir raisonnablement.

Le règlement intérieur, qui ne se substitue pas aux lois en vigueur, s'applique à l'ensemble immobilier : parties privatives, communes, annexes, espaces verts, voiries et aires de stationnement et s'impose à chacun de ses LOCATAIRES, ceci en exécution de leurs engagements contractuels et de l'ensemble des obligations définies à l'article 7, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les règles édictées dans ledit règlement ne prévalent pas sur celles d'un règlement de copropriété ou de tout autre règlement applicable sur l'ensemble immobilier et prévu par la loi, que les LOCATAIRES se doivent de respecter.

Le LOCATAIRE est donc tenu personnellement responsable de ses agissements, de ceux de ses visiteurs ainsi que ceux des personnes vivant dans son logement, à quelque titre que ce soit. Le LOCATAIRE s'engage à respecter et à faire respecter par tout occupant de son chef les dispositions dudit règlement. Il est ainsi informé que toute violation de ce dernier constitue un manquement grave aux obligations du bail pouvant donner lieu à des poursuites judiciaires en vue de la résiliation de son contrat de location et le cas échéant à la mise en œuvre de sa responsabilité civile, de celle de l'occupant ou de celle de l'utilisateur.

E.2 Sinistres et dégradations

Le LOCATAIRE s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au BAILLEUR de cette déclaration.

Le LOCATAIRE s'oblige également à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

F. Entretien du logement loué

F.1 Contrats d'entretiens

Il est expressément convenu qu'un certain nombre de charges incombant au LOCATAIRE sont effectuées par le BAILLEUR, notamment par des contrats passés avec des prestataires. Ainsi, le BAILLEUR se substitue pour ces réparations locatives, aux obligations du LOCATAIRE. Ces charges, dont contrats d'entretiens, effectués par le BAILLEUR, pour le compte du LOCATAIRE, sont intégrées dans les charges locatives appelées par le BAILLEUR et dues par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE accepte expressément que le BAILLEUR se substitue pour ces charges, à ses obligations d'entretien. En contrepartie, le LOCATAIRE s'engage à régler au BAILLEUR les provisions et régularisations afférentes à ces charges. Le LOCATAIRE accepte sans réserve cette clause et renonce de fait, pendant la durée du contrat de location, à renoncer/résilier les prestations effectuées par le BAILLEUR ou un prestataire pour son compte.

Liste non limitative des charges locatives sujettes à réalisation par le BAILLEUR ou par un prestataire :

- Entretien des systèmes de ventilation (VMC, etc.)
- Entretien des équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ;
- Entretien des conduites d'assainissement ;
- Entretien des compteurs d'eau chaude, eau froide ;
- Entretien des répartiteurs de chauffage ;
- Relevés des compteurs (notamment d'eau chaude et de chauffage) ;
- Ramonage.

Il appartient au LOCATAIRE de s'assurer, au besoin, que ces entreprises ont été effectivement mandatées par DORDOGNE HABITAT.

Le LOCATAIRE devra laisser entretenir au moins deux fois par an tous ses équipements soumis par le présent paragraphe à la réalisation du BAILLEUR ou d'un prestataire.

Pour ce faire, le LOCATAIRE devra être présent ou représenté au rendez-vous fixé par le BAILLEUR ou son prestataire afin de permettre l'accès à son logement. A défaut, le LOCATAIRE devra proposer un nouveau rendez-vous.

A défaut, le LOCATAIRE devra justifier de l'entretien de ces équipements à sa charge auprès du BAILLEUR. Le manquement à ces obligations entraînera la responsabilité du LOCATAIRE relative au défaut d'entretien de ces équipements.

F.2 Entretien courant

En l'absence d'entretien effectué par le BAILLEUR pour le compte du LOCATAIRE et pour tout ce qui n'est pas concerné par les contrats d'entretiens passés avec des prestataires, le LOCATAIRE devra tenir son logement en bon état de propreté et l'entretenir soigneusement pour le rendre, en fin de jouissance, en parfait état d'entretien et de réparations locatives, ces dernières étant exclusivement et entièrement à sa charge. Son logement ne devra pas dégager d'odeurs gênantes pour le voisinage et d'une manière générale, afin de prévenir toute gêne pour ses voisins, il lui appartiendra d'effectuer la mise en route de tous les équipements propres à son logement (compteur d'eau, d'électricité, ventilation).

Ainsi, à défaut de réalisation par le BAILLEUR ou d'un prestataire pour le compte du LOCATAIRE pour quelque raison que ce soit, ce dernier devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin, conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois par an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage, pompe à chaleur, climatisation, ramonage, etc.) pouvant exister dans les locaux loués ou qui seraient en cours de location, installés par le BAILLEUR.

Le LOCATAIRE devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Il est ici précisé que l'absence de demande de justifications d'entretien par le BAILLEUR ne pourra entraîner une quelconque responsabilité de ce dernier.

Le LOCATAIRE ne devra, dans son logement, faire aucune détérioration et aucune dégradation quelconque.

Si l'usage d'un jardin privatif est donné avec la présente location, le locataire devra l'entretenir, ne rien y édifier, tondre la pelouse et tailler les arbustes, les haies et autres végétaux dans le respect des prescriptions d'urbanisme.

En cas de départ du LOCATAIRE après la période de chauffe, il devra faire procéder à nouveau aux entretiens qui lui incombent avant la remise des clés quand bien même le dernier entretien aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

Le LOCATAIRE devra faire entretenir le système d'assainissement autonome /non collectif conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

G. Réparations

G.1 Les réparations locatives

Le LOCATAIRE aura à sa charge les réparations locatives prévues par l'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987. Les dépenses du petit entretien et les menues réparations sont faites à la charge du locataire à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, ou la force majeure qui sont à la charge de DORDOGNE HABITAT. Le LOCATAIRE sera, sauf preuve contraire, responsable des dégradations occasionnées dans son logement.

Il est convenu que la boîte aux lettres est considérée comme partie privative.

Le LOCATAIRE aura également à sa charge les dégradations provoquées dans son logement, pour quelque cause que ce soit, pour ne pas en avoir informé le BAILLEUR dès leur survenance. Il en est ainsi pour les dégâts issus de la condensation ainsi que ceux provoqués par la buée suite à un défaut d'aération, ou à une insuffisance de chauffage ou à un arrêt des ventilations mécaniques individuelles lorsque son logement en est pourvu.

Le BAILLEUR pourra être interpellé par le LOCATAIRE pour effectuer des réparations dans son logement car il estime que les travaux sont à la charge du BAILLEUR. En cas de preuve contraire, la facture de l'entrepreneur faisant foi, les réparations seront à la charge exclusive du LOCATAIRE.

G.2 Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les LOCATAIRES lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, DORDOGNE HABITAT peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement quelles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité, dommages-intérêts ni diminution de loyer, le LOCATAIRE ne pouvant s'y opposer.

DORDOGNE HABITAT n'intervient pas dans les rapports existants entre le LOCATAIRE et les services concessionnaires de la distribution de l'électricité, de l'eau et du gaz.

En cas d'arrêt de la fourniture d'énergie ou fluide, pour une cause extérieure au BAILLEUR, celui-ci ne saurait être recherché en responsabilité. Il ne pourra être tenu à aucun dommage-intérêt, aucune indemnité, ou réparation des conséquences de la coupure.

H. Travaux

H.1 Consignes

Le LOCATAIRE ne doit pas faire de percements dans les murs, cloisons, ni faire de constructions, de modifications quelconques dans les lieux loués (logement, cave, petit garage, remise, cour, jardin ou dépendance,...) sans l'autorisation expresse et écrite de DORDOGNE HABITAT. Pour les logements construits avant 1999, la demande d'autorisation est subordonnée à la réalisation d'un diagnostic visant à rechercher la présence d'amiante. Cette autorisation ne sera donnée que lorsque DORDOGNE HABITAT aura pris connaissance des résultats de ce diagnostic. Toute adjonction tendant à modifier l'état des lieux (appentis, baraques, clapiers, poulaillers, garages, etc...) est formellement prohibée.

Des travaux pourront être convenus entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE, à charge pour ce dernier de les réaliser. Le défaut de réalisation desdits travaux convenus entraînera la responsabilité du LOCATAIRE.

H.2 Conséquences

Les transformations autorisées seront sans indemnité la propriété de DORDOGNE HABITAT, à moins qu'il ne soit fait obligation au LOCATAIRE de remettre les lieux en état.

Dans le cas où, toutefois, le LOCATAIRE procéderait à des transformations, des adjonctions ou toute autre modification de l'état des lieux tel que renseigné à l'entrée du LOCATAIRE, ce dernier :

- S'exposera à être mis en demeure de remettre, à ses frais, les lieux dans leur état primitif ;
- Pourra engager sa responsabilité à l'encontre du BAILLEUR, des voisins, des tiers.

Cela sans préjudice sur d'éventuelles demandes de dommages et intérêts.

I. Visites

I.1 Droit de visite

Durant la location, le BAILLEUR bénéficie d'un droit de visite du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement, conformément à la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

I.2 Visites périodiques d'entretien

Le LOCATAIRE devra permettre aux entreprises ou représentants de DORDOGNE HABITAT d'accéder à son logement pour effectuer les visites périodiques d'entretien. Dans le cas contraire, DORDOGNE HABITAT ne procédera à aucune réduction de charges locatives et décline toute responsabilité en cas d'avarie, de conséquences suite à défaut d'entretien ou d'intervention ou encore d'accident.

I.3 Visite suite à préavis de départ du LOCATAIRE

Dès la notification du congé, le LOCATAIRE devra permettre la visite des lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

J. Informations

J.1 Application de la réglementation du logement social

Outre l'application des dispositions de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le présent contrat de bail est soumis à la législation sur le logement social. Le LOCATAIRE reconnaît connaître et comprendre ces règles pour avoir reçu tous renseignements à cet effet avant la conclusion du contrat de bail.

Le LOCATAIRE déclare savoir :

- Que l'immeuble est régi par la législation sur le logement social et non uniquement par la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
En conséquence, il s'oblige à respecter la réglementation propre au logement social et notamment à payer une indemnité compensatrice, dite de « surloyer social » si ses ressources viennent à dépasser les plafonds fixés par les textes en vigueur (code de la construction et de l'habitation, articles L. 441-3 et suivants, R. 441-19 et suivants, R.472-1 et R. 481-4) ;
- Qu'il accepte les décisions de conventionnement prises par le Conseil d'Administration de DORDOGNE HABITAT et de l'éligibilité de son logement à l'APL (Aide personnalisée au Logement) ;
- Qu'il détient un droit au maintien dans le logement. Il est néanmoins prévu légalement une déchéance de ce droit sous certaines conditions, notamment en raison d'une sous-occupation, un dépassement des plafonds de ressources etc. ;
- Que des modifications au présent contrat peuvent être faites en cours de bail, conformément aux dispositions nouvelles apportées par des réglementations futures. Dans ce cas, les modifications apportées tant aux clauses qu'aux prix deviendraient régulièrement et immédiatement applicables sans préavis.

J.2 Obligations administratives

DORDOGNE HABITAT se réserve le droit de faire parvenir périodiquement au LOCATAIRE toute demande de renseignements qu'il lui paraîtra utile avec, éventuellement demande de justificatifs.

Le LOCATAIRE s'engage à retourner ces demandes de renseignements, sauf mention contraire dans ladite demande, sous un délai de 15 jours, les justificatifs demandés devant être adressés sauf en cas de litige, sous forme d'une photocopie de l'original. DORDOGNE HABITAT décline toute responsabilité en cas de perte de l'original dans le cas où le LOCATAIRE n'aurait pas adressé de photocopies.

J.3 Conformité des installations

Les installations existant dans le logement sont conformes à la réglementation en vigueur lors de la construction de celui-ci.

J.4 Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

Des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) sont installés dans chaque logement. Le LOCATAIRE devra régulièrement vérifier leur bon fonctionnement et au besoin, remplacer les piles.

J.5 Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'éventuelle existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). Le LOCATAIRE reconnaît également avoir été informé sur l'éventuelle existence d'un dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes. Ces documents, sont le cas échéant tenus à disposition chez le BAILLEUR. Sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR.

J.6 Responsabilité

DORDOGNE HABITAT décline toute responsabilité en cas de vol dans les habitations, leurs dépendances ou annexes, ainsi que dans les parties communes.

K. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Le règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ;
- Un dossier de diagnostics techniques comprenant :
 - Le diagnostic de performance énergétique ;
 - Le cas échéant, le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
 - Le cas échéant, l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
 - Le cas échéant, l'état de l'installation intérieure de gaz ;
 - Le cas échéant, l'état des servitudes risques et information sur les sols pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (3) ;
- L'état des lieux (4) ;
- La grille de vétusté ;
- Le cas échéant, le règlement de copropriété ;
- Le décompte de surface corrigée ou surface utile.

L. Informatique et libertés

Les informations recueillies par le BAILLEUR dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique pour la gestion dont locative du parc immobilier que gère DORDOGNE HABITAT.

Ces données personnelles sont conservées à minima pendant la durée du contrat de bail et sont destinées aux:

- Employés du BAILLEUR, qui sont chargés de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Sous-traitants (notamment les attributaires des contrats d'entretien passés par le BAILLEUR) ;
- Destinataires, que le BAILLEUR estime légitimes à recevoir des données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie.

Ces informations ne seront utilisées par le BAILLEUR et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion du parc immobilier ou la gestion locative.

Conformément au Règlement Européen sur la Protection des Données personnelles (RGPD), (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, les parties bénéficient d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser au siège social de DORDOGNE HABITAT, protection des données personnelles, Cré@vallée Nord, Créa Park Bâtiment 2, 212 Boulevard des Saveurs, 24660 COULOUNIEIX-CHAMIERES (sous réserve de joindre un justificatif d'identité à sa demande). Le locataire peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant.

NOTES

(1) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(2) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

(3) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

(4) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés.