

contrat de location

•• CONDITIONS GÉNÉRALES



1 → OBJET ET CONDITIONS DE LA LOCATION

Les conditions particulières, le règlement intérieur des immeubles, le décompte de surface utile ou corrigée, l'état des lieux entrant, l'engagement de caution éventuel et les présentes conditions générales de location constituent le contrat de location entre le ou les locataire(s), ci-après dénommé(s) le Preneur, et la société AXIMO, ci-après dénommé le Bailleur.

Le **Bailleur** loue au **Preneur**, qui accepte, les locaux désignés et décrits aux conditions particulières du présent contrat de location.

Le **Preneur** est informé que le logement loué est régi par la réglementation applicable aux habitations à loyer modéré. En conséquence, ce logement est consenti au **Preneur**, à l'exclusion de toutes autres personnes, en considération de sa situation de famille et de ses ressources. Il en résulte qu'il ne peut sous-louer, céder, échanger ou transférer son

droit au présent contrat de location sans l'accord exprès et écrit du **Bailleur**.

Le **Preneur** reconnaît n'avoir droit au présent contrat que dans la mesure où il occupe le logement à titre d'habitation principale, soit au moins huit mois par an (décret n° 95-709 du 9 mai 1995, art. 1^{er}). Aucun commerce, aucune profession libérale ou artisanale ne peuvent y être exercés sauf accord écrit du **Bailleur**.

Le **Preneur** s'engage à observer tous les règlements relatifs aux conditions de location, d'occupation ou d'utilisation du logement et des autres locaux ou espaces mis à sa disposition par le **Bailleur**.

Le **Preneur** s'engage à respecter lui-même les stipulations du présent contrat, et aussi à les faire respecter par tous les autres occupants de son chef, ses visiteurs et les personnes à son service.

2 → OBLIGATIONS DU PRENEUR

La location est faite aux conditions et charges d'usage et de droit, que le **Preneur** s'oblige à exécuter.

Le **Preneur** est tenu d'user de la chose louée « en bon père de famille ». A ce titre, il doit notamment :

- ▶ Jouir paisiblement des lieux et respecter toutes les prescriptions établies dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue du logement et de l'immeuble, et plus particulièrement les prescriptions du règlement intérieur en vigueur dans les immeubles du **Bailleur** ;
- ▶ Garnir les locaux loués de meubles et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre des loyers et de l'exécution des conditions du présent contrat, conformément à l'article 1752 du Code Civil;

- ▶ Respecter l'ensemble des autorisations d'accès stipulées dans les présentes conditions générales ou le règlement intérieur, et notamment laisser pénétrer dans les locaux et leurs accessoires privatifs les représentants du **Bailleur** ou les organismes mandatés par lui, sur justification de leur qualité, chaque fois que cela s'avèrera nécessaire pour la sécurité, l'entretien, l'amélioration ou la salubrité des lieux ;
- ▶ Accepter tous travaux d'entretien, d'amélioration, de grosses réparations, de réhabilitation y compris transformation, surélévation et aménagement que le **Bailleur** aura jugé nécessaire, le tout sans indemnité ni diminution de loyer. Déposer et reposer à ses frais tous meubles, tableaux, tentures, coffrages, décorations dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

3 → DURÉE DE LA LOCATION

La location est consentie pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction à compter de la date indiquée aux conditions particulières.

Si, toutefois, le **Bailleur** n'était pas en mesure de mettre à la disposition du **Preneur** le logement et ses annexes à la date fixée, le loyer dû serait reporté à la date de remise effective des lieux au **Preneur**.

4 → CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA LOCATION

4.1 AIDES AU LOGEMENT

Lorsque le logement fait l'objet d'une convention passée entre l'Etat et le **Bailleur**, ces références sont rappelées aux conditions particulières.

Pendant sa durée, cette convention ouvre au **Preneur** le droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le **Bailleur** tient à la disposition du **Preneur** toutes les informations en sa possession sur les conditions d'obtention de cette aide.

Lorsque le logement ne fait pas l'objet d'une convention, le **Preneur** peut recevoir l'aide au logement (AL).

Si le **Preneur** remplit les conditions légales requises pour percevoir l'APL ou l'AL, l'aide sera versée directement sur le compte du **Bailleur** chaque mois.

4.2 LOYER, SUPPLÉMENT DE LOYER, CHARGES ET SOMMES ACCESSOIRES

Lorsque le logement fait l'objet d'une **convention** passée entre l'Etat et le **Bailleur**, le loyer est exigible le 1^{er} de chaque mois à **terme échu**. Il est fixé et révisé par décision du Conseil d'administration du **Bailleur**, conformément à la législation et aux clauses de la convention précitée.

Lorsque le logement ne fait pas l'objet d'une convention passée entre l'Etat et le **Bailleur**, le loyer est exigible le 1^{er} de chaque mois à **terme à échoir**.

Le **Preneur** est informé que la réglementation prévoit l'obligation pour le **Bailleur** de percevoir un supplément de loyer de solidarité (SLS) si les ressources des occupants viennent à dépasser les plafonds de ressources des logements sociaux pendant la durée du contrat de location.

Le **Preneur** est également redevable du paiement des charges locatives comme précisé à l'article 4.4 ci-après.

Les loyers, SLS, charges locatives et toutes les sommes accessoires dues au **Bailleur** sont payables mensuellement par prélèvement automatique, ou à défaut par chèque bancaire ou postal. **Les règlements par chèque doivent parvenir au siège du Bailleur avant le 5 de chaque mois.**

Le **Bailleur** s'engage à remettre une quittance au **Preneur**, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires. Si le **Preneur** effectue un paiement partiel, le **Bailleur** lui remettra un reçu des sommes versées.

4.3 DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir ses obligations locatives, le **Preneur** verse au **Bailleur**, par chèque bancaire ou postal, à la signature du contrat de location, un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer principal du logement et de ses annexes éventuelles.

Conformément à la réglementation en vigueur, le dépôt de garantie ne sera pas réévalué et ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. En aucun cas, le **Preneur** ne pourra réclamer l'imputation du dépôt de garantie sur des sommes dont il est redevable envers le **Bailleur**, ni ne pourra l'affecter au paiement du dernier mois de location.

Le dépôt de garantie sera remboursé dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le **Preneur**, 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 **Preneur**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

4.4 CHARGES LOCATIVES

4.4.1 Définition des provisions

Le **Bailleur** est fondé à demander au **Preneur** le remboursement des charges locatives conformément à la réglementation en vigueur.

Des provisions pour charges sont appelées mensuellement, en sus du loyer principal. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle et par le budget prévisionnel. Une fois par an, le **Bailleur** remet au **Preneur**, pour chaque catégorie de dépenses, le décompte définitif des charges locatives de l'année précédente et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement des sommes dues par le **Preneur** au titre de la régularisation annuelle est exigible après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi du décompte. Pendant ce délai d'un mois, le **Preneur** peut prendre connaissance au siège social du **Bailleur** des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette régularisation, ainsi que de la quantité consommée et du prix unitaire de chacune des catégories de dépenses.

Le **Preneur** est informé que dans le cas d'une inoccupation temporaire des biens loués au cours de l'année, il est tenu au paiement des charges dans les mêmes conditions que s'il avait occupé les lieux.

4.4.2 Eau froide et eau chaude sanitaire

La consommation d'eau est calculée d'après le relevé du ou des compteur(s) individuel(s) si le logement en est équipé. Dans le cas contraire, elle est calculée au prorata de la surface utile ou corrigée du logement, ou suivant tout autre critère de répartition au libre choix du **Bailleur**.

Les frais de location, de relevé et d'entretien des compteurs sont aussi à la charge du **Preneur**.

Le **Preneur** s'engage à permettre l'accès aux compteurs installés dans les locaux loués aussi souvent que nécessaire. Il est informé qu'après deux tentatives infructueuses d'accès, sa consommation sera fixée au minimum au double de la moyenne des consommations relevées sur des logements comparables.

En aucun cas, le **Bailleur** ne peut être tenu responsable des interruptions de distribution d'eau provenant soit de dispositions adoptées par la municipalité ou par la compagnie des eaux, soit des conséquences du gel.

4.4.3 Chauffage

Les charges de chauffage sont calculées d'après le relevé du ou des compteur(s) individuel(s) de calories si le logement en est équipé. Dans le cas contraire, elles sont calculées au prorata de la surface habitable du logement, ou suivant tout autre critère de répartition au libre choix du **Bailleur**.

Si le chauffage et / ou la production d'eau chaude sont assurés par une chaudière individuelle, le **Preneur** s'engage :

- ▶ A permettre l'accès aux installations aux entreprises missionnées par le **Bailleur** pour effectuer l'entretien. A défaut, le **Preneur** encourt la mise en cause de sa responsabilité et l'interruption de la fourniture de gaz, conformément aux dispositions de l'article 31 de l'arrêté du 2 août 1977 fixant les règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation ;
- ▶ A supporter les charges concernant l'entretien, y compris la visite annuelle obligatoire, et les menues réparations, et à rembourser les dépenses de remise en état des installations détériorées par son fait ;
- ▶ A prévenir immédiatement le gardien ou l'agent de secteur du **Bailleur** de tout dysfonctionnement.

4.5 RÉPARATIONS LOCATIVES

Le **Preneur** doit procéder, à ses frais, aux menues réparations et à l'entretien des lieux loués, conformément aux dispositions du décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives. Les travaux d'entretien courant et de menues réparations consécutifs à l'usage normal des locaux et des équipements à usage privés sont des réparations locatives, y compris le remplacement d'éléments assimilable auxdites réparations.

Le **Preneur** supporte le coût des réparations locatives y compris lorsque celles-ci sont exécutées par le **Bailleur**.

5 → DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION

5.1 DÉCOMPTÉ DE SURFACE UTILE OU CORRIGÉE

Le décompte détaillé de surface utile ou de surface corrigée est annexé aux conditions particulières. Cette annexe vaut notification lors de la signature du contrat de location.

Le **Preneur** dispose d'un délai de deux mois à compter de sa notification pour contester ce décompte.

5.2 ETAT DES LIEUX ENTRANT

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux entrant contradictoire signé par les deux parties est annexé aux conditions particulières.

L'état des lieux entrant consigne l'état des locaux et de ses équipements. Il précise 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).

Le **Preneur** dispose d'un délai d'un mois à compter de sa réalisation pour signaler au **Bailleur** les anomalies qui n'auraient pu être décelées lors de l'état des lieux entrant.

5.3 PRÉAVIS DE DÉPART

Les dispositions relatives au préavis résultent de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le **Preneur** peut résilier le contrat de location à tout moment sous réserve de respecter un préavis de trois mois.

Le délai de préavis est ramené à un mois en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi du **Preneur**, s'il bénéficie du Revenu de Solidarité Active, s'il est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile. Le délai est également réduit à un mois si le **Preneur** est relogé par le **Bailleur** dans un autre logement conventionné.

Le délai de préavis est ramené à deux mois lorsque le **Preneur** bénéficie de l'attribution d'un autre

logement conventionné appartenant ou géré par un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales de l'Habitat, ...).

Le préavis de départ doit être adressé au **Bailleur** par **lettre recommandée avec accusé de réception**, ou signifié par acte d'huissier. Il doit être signé par chacun des co-titulaires du contrat de location donnant congé. Le préavis court à compter du jour de réception de la lettre recommandée par le **Bailleur**, ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis le **Preneur** est redevable du loyer et des charges, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin par un autre locataire en accord avec le **Bailleur**.

Au cours de cette période, il pourra être réalisé un pré état des lieux du logement par un représentant du **Bailleur**. Le **Preneur** sera alors informé des travaux pouvant être réalisés par ses soins avant son départ afin de minorer le coût des réparations locatives. Le **Bailleur** reste seul juge lors de l'état des lieux sortant de la conformité des travaux réalisés et des éventuelles réparations locatives restant nécessaires.

Par ailleurs, le **Preneur** s'engage à respecter les obligations suivantes :

- ▶ Apporter les justificatifs nécessaires à la réduction éventuelle du préavis dès l'envoi du congé. A défaut, le préavis réduit ne s'appliquera qu'à la réception des dits justificatifs ;
- ▶ Justifier du paiement régulier de la taxe d'habitation par la production d'un récépissé des autorités fiscales ;
- ▶ Permettre la visite des lieux loués 2 heures par jour les jours ouvrables dès la notification du congé. A défaut d'accord avec le **Bailleur**, les visites auront lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au samedi inclus.

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

5.4 ETAT DES LIEUX SORTANT

Le **Preneur** s'oblige à rendre toutes les clés et autres dispositifs de contrôle d'accès au plus tard le jour de l'expiration du contrat. Il s'oblige également à laisser les lieux propres et vides, y compris leurs

accessoires privatifs (cave, jardin, emplacement de stationnement, resserre, etc.).

Au plus tard lors de la restitution des clés, un état des lieux sortant contradictoire est établi entre le préposé du **Bailleur** et le **Preneur** ou, le cas échéant, son **représentant dûment mandaté par écrit**. A défaut, et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux sera effectué par un huissier de justice à frais partagés. Le **Preneur** doit indiquer sa nouvelle adresse au **Bailleur**.

Le coût des réparations locatives à la charge du **Preneur** est établi par comparaison avec l'état des lieux entrant en tenant compte de l'usure normale des équipements.

Le défaut d'entretien, les dégradations ou les disparitions d'équipements constatés ouvrent droit

à indemnisation au profit du **Bailleur**. Si des travaux sont nécessaires au-delà du terme du contrat de location, l'indemnité due sera majorée des loyers et charges correspondant à la période d'exécution de ces travaux.

5.5 ARRÊTÉ DES CHARGES

Par dérogation aux conditions de l'article 4.4, **le montant des charges est arrêté d'après les éléments connus à la date de départ** (résultats ou budget prévisionnel, consommations réelles d'eau et de chauffage en cas de compteurs individuels) **sans attendre la régularisation annuelle**, le **Bailleur** et le **Preneur** renonçant pareillement à leurs droits résultant d'un solde éventuel en leur faveur.

6 → ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS ET TRAVAUX

6.1 ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Le **Preneur** s'engage notamment à :

- ▶ Signaler au **Bailleur**, par écrit et dès leur apparition, tous les désordres susceptibles de motiver une intervention de ce dernier ;
- ▶ Nettoyer régulièrement les bouches des ventilations mécaniques (VMC) installées dans les pièces humides et ne pas obstruer les ouvertures pratiquées dans les fenêtres des pièces sèches ;
- ▶ Ne pas introduire dans les canalisations et dans les colonnes de vide-ordures d'objets pouvant, par leur nature ou leurs dimensions, endommager le conduit ou l'engorger ;
- ▶ Protéger pendant les gelées les équipements privatifs intérieurs et extérieurs (radiateurs, réservoirs de chasse, compteurs, canalisations, etc.) ;
- ▶ Faire ramoner à ses frais, au moins une fois par an et en fin de jouissance, toutes les cheminées par le fumiste de son choix ;
- ▶ Observer les règlements sanitaires départementaux en vigueur concernant la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection ;
- ▶ Veiller au respect du calibrage des fusibles dans le tableau électrique du logement lors de leur remplacement ;
- ▶ Entretien du jardin privatif éventuel en parfait état, les haies taillées et échenillées, les clôtures toujours propres, solides et sans brèches. N'y édifier aucune construction même provisoire et n'apporter au-

cune modification aux clôtures sans l'autorisation expresse et écrite du **Bailleur**.

6.2 TRAVAUX - INTERDICTION DE TRANSFORMATION DES LIEUX LOUÉS

La transformation des locaux et des équipements est interdite sans l'autorisation écrite du **Bailleur**. En particulier, les travaux suivants effectués sans autorisation engageraient la responsabilité du **Preneur** :

- ▶ Modification des installations de plomberie et d'électricité ;
- ▶ Déplacement, création, suppression des cloisons ;
- ▶ Percement et fixation de matériaux sur les sols, les plafonds et les murs (sauf papiers peints) ;
- ▶ Pose d'une antenne parabolique.

Tous les travaux acceptés par le **Bailleur** doivent être réalisés selon les règles de l'art et sous l'entière responsabilité du **Preneur**. Tous les frais occasionnés directement ou indirectement par ces travaux sont à la charge du **Preneur** seul.

Au départ du logement, les embellissements et améliorations réalisés par le **Preneur** restent la propriété du **Bailleur** sans indemnité, nonobstant la faculté pour le **Bailleur** d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif et aux frais du **Preneur**.

7 → RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

Conformément aux articles 1732 à 1735 du Code Civil, le **Preneur** est, pendant toute la durée de la location, responsable de tous dommages causés de son fait aux personnes ou aux biens, dans les lieux loués ou dans toutes autres parties du bâtiment, même si leur cause est inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

En particulier, si du fait du **Preneur**, le **Bailleur** n'avait pu avoir accès aux locaux pour procéder aux travaux d'entretien touchant la sécurité et la salubrité collective, le **Preneur** verrait sa responsabilité pleinement engagée.

L'obligation d'assurance résulte des dispositions de l'article 7 (g) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Lors de la remise des clés, le **Preneur** doit justifier de sa qualité d'assuré par une attestation de paiement des primes délivrée par la compagnie de son choix, sous réserve qu'elle soit notoirement solvable, et mentionnant les risques couverts. Ce contrat d'assurance doit couvrir tous les risques locatifs,

dont l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le vol, le vandalisme, le « recours des voisins », le mobilier, la responsabilité civile et tous les dommages pouvant être causés par les animaux que possède le **Preneur**.

En cas de sinistre, le **Preneur** s'engage à effectuer sa **déclaration à l'assureur sous 48 heures** et à prévenir en même temps le **Bailleur** par écrit.

Cette obligation d'assurance s'impose au **Preneur** pendant toute la durée de la location pour son logement et / ou cave, resserre, box ou parking.

Le **Preneur** doit **transmettre chaque année au siège du Bailleur**, à la date anniversaire de son contrat de location, **l'attestation de son assureur**. Si le **Preneur** ne justifie pas de cette obligation après rappel du **Bailleur**, le contrat de location sera résilié de plein droit en application des dispositions de la clause résolutoire prévue à l'article 13.2 des présentes conditions générales.

8 → ENQUÊTES RELATIVES AU SLS ET À L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Conformément aux dispositions des articles L. 441-9 et L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, le **Bailleur** peut demander chaque année au **Preneur** communication des avis d'imposition sur le revenu et de renseignements concernant l'ensemble des occupants du logement.

Les personnes majeures visées par l'article L.442-

12 du code de la construction et de l'habitation et non imposables doivent produire un avis conforme délivré par le centre des impôts.

Le **Preneur** est tenu de répondre à la demande dans un délai d'un mois. A défaut, il s'expose au paiement du supplément de loyer maximum et d'une pénalité légale pour défaut de réponse.

9 → MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL

9.1 SOUS-OCCUPATION DU LOGEMENT LOUÉ

Dès lors que la sous-occupation du logement telle que définie à l'article R.641-4 du code de la construction et de l'habitation est constatée, le **Bailleur** propose au **Preneur** un nouveau logement correspondant à ses besoins.

9.2 LOGEMENT LOUÉ ADAPTÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES

Dès lors que le ou les occupants présentant un handicap n'occupent plus le logement, le **Bailleur** propose un nouveau logement au **Preneur** d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles.

9.3 DÉPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES

Dès lors que les ressources du **Preneur**, au vu des résultats des enquêtes mentionnées à l'article 8 sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources fixés en application de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, le **Preneur** perd le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans. Si durant ces trois ans, le **Preneur** justifie que ses ressources sont redevenues inférieures aux dits plafonds, il bénéficie à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

9.4 OFFRES DE RELOGEMENT

Dans les cas de mobilité prévus aux articles 9.1 et 9.2, le **Bailleur** propose au **Preneur** un nouveau logement dont le loyer est inférieur à celui du logement

d'origine. Le **Preneur** ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions de l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne bénéficie plus du maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le **Preneur** est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Dans le cas 9.2, le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du **Preneur**.

9.5 EXEMPTIONS

Les articles 9.1, 9.2 et 9.3 ne sont pas applicables au **Preneur** âgé de plus de soixante-cinq ans.

Les articles 9.1 et 9.3 ne sont pas applicables au **Preneur** présentant un handicap au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

10 → SOUS-LOCATION

Il est interdit de sous-louer les locaux loués, meublés ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9000 € (article L.442-8 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, après information du **Bailleur** par lettre recommandée avec accusé de réception, le **Preneur** peut sous-louer :

- ▶ une partie de son logement à une personne de plus de soixante ans ou présentant un handicap au

sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles, avec laquelle le **Preneur** a conclu un contrat conforme à l'article L.442-1 du même code ;

- ▶ pour une durée d'un an renouvelable, une partie de son logement à des personnes de moins de trente ans.

Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

11 → CLAUSES DE SOLIDARITÉ

11.1 COUPLE MARIÉ OU PARTENAIRES D'UN PACTE CIVIL DE SOLIDARITÉ

Le **Preneur** est informé qu'en vertu de l'article 220 du Code Civil, les locataires mariés sont solidairement tenus de toutes les dettes nées à leur charge de l'exécution du contrat et de ses suites, et ce même en cas de séparation de fait, le congé délivré par l'un d'eux ne pouvant mettre fin à cette solidarité.

Cette solidarité de plein droit à l'égard des tiers pour les dépenses relatives au logement commun est aussi instituée pour les partenaires titulaires d'un Pacte Civil de Solidarité (PACS) par l'article 515-4 du code civil, qu'ils soient ou non co-titulaires du contrat de location.

11.2 AUTRES LOCATAIRES

Le **Preneur** est informé qu'en cas de pluralité de locataires autre que celles prévues à l'article 11.1 précédant, ceux-ci sont solidairement tenus de toutes les dettes nées à leur charge de l'exécution du contrat et de ses suites.

En cas de départ individuel, le copreneur donnant congé reste tenu de son obligation solidaire pendant les 2 (deux) années suivantes.

12 → CLAUSE PÉNALE

Sur le fondement de l'article 1152 du code civil, le **Bailleur** se réserve le droit d'appliquer une pénalité de retard de cinq pour cent des sommes dues en cas de retard de paiement, sans préjudice des conséquences de droit que ce retard pourrait

entraîner conformément à l'article 13 des présentes conditions générales. Le montant de cette pénalité pourra être révisé sur décision du Conseil d'administration du **Bailleur**.

13 → RÉSILIATION

13.1 RÉSILIATION DU CONTRAT DE LOCATION

En cas d'inexécution par le **Preneur** des clauses du présent contrat de location, et un mois après une mise en demeure de se conformer aux clauses restée infructueuse, notamment en cas de refus de laisser pénétrer dans les locaux et leurs accessoires privatifs les représentants du **Bailleur** ou les organismes mandatés par lui pour procéder aux travaux d'entretien nécessaires à la sécurité et la salubrité collective et en cas de troubles de jouissance, le **Bailleur** sera fondé à demander la résiliation judiciaire du contrat et requérir l'expulsion du **Preneur** et de quiconque, sans préjudice des dommages intérêts qui pourraient être réclamés.

13.2 CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou de charges, ou encore à défaut de versement du dépôt de garantie, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au **Bailleur**, deux mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux.

De même, au cas où le **Preneur** ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, comme dans le cas de troubles de voisinage constatés par une décision de justice, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au **Bailleur**, un mois après un simple commandement demeuré infructueux.

L'expulsion du **Preneur** et de tout occupant introduit par lui sera alors prononcée par simple ordonnance de référé sans préjudice des sommes qui pourront être réclamées par le **Bailleur**. Les frais de recouvrement exposés par le **Bailleur** seront mis à la charge du **Preneur** et s'ajouteront au principal de la dette.

- ▶ FAIT EN EXEMPLAIRE(S)
- ▶ À IVRY-SUR-SEINE, LE

Le(s) Preneur(s)

signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Le Bailleur, AXIMO



Etienne GORGES, Directeur