



# Modèle de Contrat de location entre Propriétaire et Opérateur

## PRÉAMBULE

Ce contrat de location est conclu au titre du dispositif « Louez solidaire et sans risque® » visant à la mobilisation du parc privé de logements à des fins d'intermédiation locative. Ce dispositif est financé par Ville de Paris dans le cadre du Fonds de solidarité pour le logement pour permettre l'accueil des personnes défavorisées.

Il est précisé que la Ville de Paris apporte une sécurisation financière à l'organisme ci-après désigné locataire, conformément à la convention annexée au présent acte, signée en application de la délibération 2018 DASES 47G du Conseil de Paris des 24, 25 et 26 septembre 2018

## Article 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

M. ou Mme  
Propriétaire, demeurant à  
Dénommé(e) au présent acte le bailleur

L'organisme  
dont le siège social est situé à  
représenté par son directeur.trice M. ou Mme dûment habilité(e)  
dénommé(e) au présent acte le locataire.

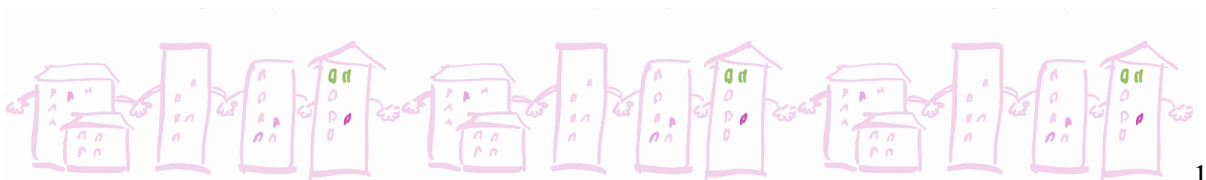
## Article 2 - CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail n'est pas soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ni à aucun régime particulier d'ordre public. Il est consenti et accepté aux seules clauses et conditions du présent acte et aux dispositions non contraires des articles 1714 et suivants du Code Civil, ainsi que les parties au présent contrat le reconnaissent.

## Article 3 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les locaux sont destinés à accueillir, dans le cadre d'une convention d'occupation à titre onéreux, prioritairement, des ménages parisiens défavorisés, relevant de l'article 1 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

À ce titre, le propriétaire autorise l'organisme agréé à mettre les locaux à disposition d'un ménage bénéficiaire de ce dispositif.



## Article 4 - DÉTERMINATION DES LOCAUX

Adresse

Les locaux sont situés

Code postal :

Résidence :

Bâtiment :

Etage :

Porte :

Lot n° :

Désignation et consistance des lieux :

Le bailleur loue au locataire, qui accepte les locaux dont la désignation suit :

Type : .....Superficie loi Carrez : .....Annexes :

Eau chaude :

Eau froide :

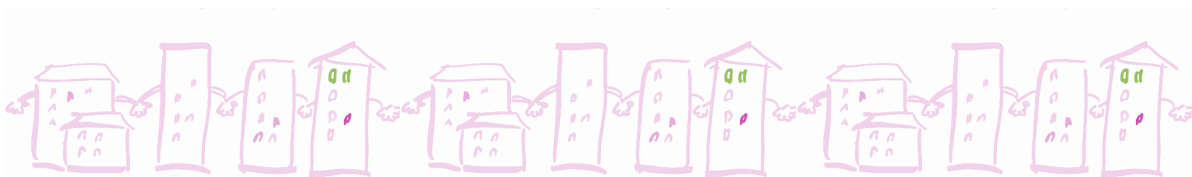
Chauffage :

Tantième de référence :

Équipements : se référer à l'état des lieux d'entrée



Tout équipement mis à disposition par le propriétaire ne sera pas remplacé. Il sera considéré comme un don.



## **Article 5 - ETAT DES LIEUX**

---

Les parties déclarent et reconnaissent qu'un état des lieux a été établi contradictoirement entre elles le

(ou : par acte de M<sup>e</sup> [REDACTED], huissier de justice à [REDACTED], le [REDACTED]).

Acte à la charge du demandeur.

Chacune des parties se reconnaît en possession d'un exemplaire de ce document.

En fonction de la date à laquelle ce document a été dressé, l'état des éléments de chauffage n'a pu y être constaté. Aussi, au cours du premier mois de la période de chauffe, le locataire pourra demander que cet état des lieux soit complété en ce qui concerne l'état des éléments de chauffage.

## **Article 6 - REMISE DES CLÉS**

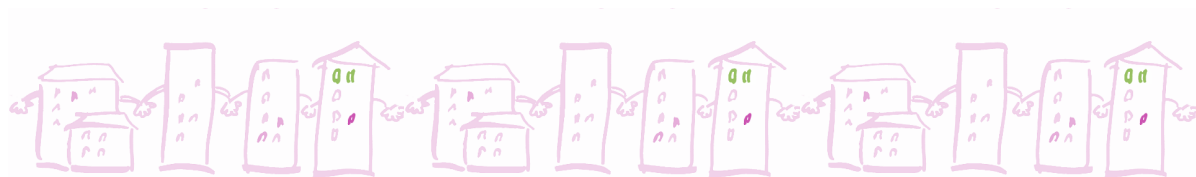
---

Le bailleur s'engage à remettre \* au minimum 3 jeux de clés au locataire, ainsi que la copie de la carte de reproduction si nécessaire, le jour ci-après fixé pour la date d'effet du présent bail, soit le :

Leur acceptation par le locataire ne déchargera pas le bailleur de son obligation de délivrer les lieux conformes à la destination ci-dessus prévue ni des réparations alors à sa charge suivant ce qui est ci-après convenu à leur sujet.

De son côté, le locataire s'engage à les restituer au bailleur le jour de l'expiration de la location, après libération totale des lieux. Leur acceptation par le bailleur ne vaudra pas décharge au locataire des réparations à sa charge qu'il reste à effectuer ni des sommes dont il pourrait être débiteur.

Afin de faciliter la reddition définitive des comptes entre eux, le locataire s'engage, dès à présent, à communiquer au bailleur l'adresse à laquelle il pourra les lui faire parvenir lorsqu'ils seront établis.



## Article 7 - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le locataire s'engage à ce que les personnes logées temporairement occupent les lieux à titre exclusif d'habitation. Les locaux ne pourront être affectés à un autre usage, que ce soit par le locataire lui-même ou par toute autre personne.

Le locataire s'assure que les personnes logées :

- occupent les lieux raisonnablement ;
- ne troublent en aucune manière la tranquillité et la propreté de l'immeuble loué ;
- respectent le droit d'usage concurrent des autres occupants de l'ensemble immobilier sur les équipements et accessoires communs à l'immeuble ;
- ne déposent ni ne laissent séjourner aucun objet dans les parties communes.

Le locataire veille à faire respecter par les personnes logées tout règlement particulier concernant l'immeuble (règlement intérieur, règlement de copropriété, etc.).

Le locataire s'engage à accueillir les personnes logées dans des conditions respectant les normes de peuplement définies en matière d'aides au logement (article D 542-14 du Code de la sécurité sociale). Les personnes logées occuperont une surface minimale au moins égale à :

- 9 m<sup>2</sup> pour une personne isolée ;
- 16 m<sup>2</sup> pour deux personnes
- 9 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

## Article 8 - OBLIGATIONS DES PARTIES

### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

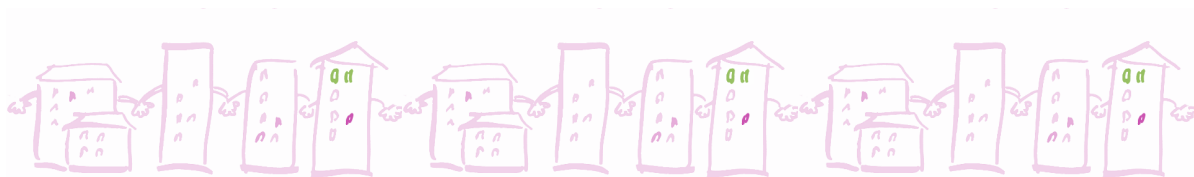
*Le bailleur s'engage à :*

**Délivrer** un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret du 30 janvier 2002. La charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec cette réglementation est supportée par le bailleur

**Délivrer** au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement

**Assurer** au locataire la jouissance paisible des lieux loués et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil (en vertu duquel le bailleur doit garantir (et indemnité éventuelle) au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, même si le bailleur les ignorait lors de la signature du bail), de le garantir des vices ou défauts de nature à faire obstacle

**Entretien** les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués conformément au décret n° 87-712 du 26 Août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.



**Ne pas s'opposer** aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

**Remettre** gratuitement une quittance au locataire qui en fera la demande en cas de paiement total des sommes dues ou, en cas de paiement partiel, à lui délivrer un reçu.

**Remettre** chaque année la régularisation des charges et taxes ménagères

Signaler au locataire toute modification administrative liée au logement (vente, changement de propriétaire.....)

## OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

*Le locataire s'oblige à :*

**Payer** le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;

**User** paisiblement des locaux loués suivant leur destination contractuelle ;

**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 définies au décret du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure pendant toute la durée de la location, et les rendre à la fin de celle-ci, en bon état de réparations locatives et d'entretien ;

**Entretenir** régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués ;

**Prendre** toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations, en cas d'inobservation, il aura à sa charge les réparations et tous les autres frais pouvant en découler ;

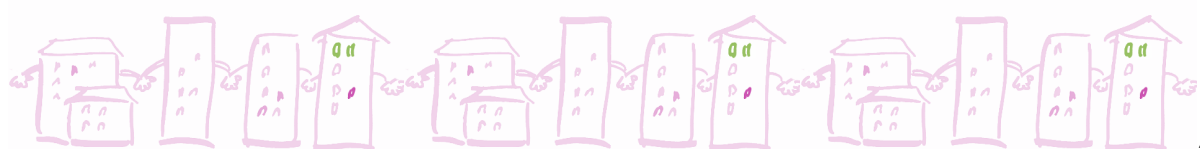
**Faire** ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les conduits ou systèmes d'évacuation de fumée et ceux de ventilation ;

**Répondre** des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, sauf cas de force majeure, faute du bailleur ;

**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 ;

**Ne pas transformer** les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur ayant toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

**S'assurer** convenablement contre les risques dont il doit répondre en qualité de locataire : incendie, explosions, dégâts des eaux et recours des voisins et s'assurer contre les risques résultant de l'occupation des lieux par les sous-locataires. Il justifiera au bailleur de la souscription d'une telle assurance et du paiement des primes chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de



l'assureur ou de son représentant. Il devra également déclarer immédiatement à la compagnie d'assurance et en informer en même temps le bailleur de tout sinistre se produisant dans l'immeuble loué ;

**Laisser** le bailleur ou son représentant visiter l'immeuble loué chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble loué ;

**Supporter** seul la responsabilité des dégâts occasionnés à l'immeuble loué, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde. Il ne pourra pas inquiéter le bailleur à raison de troubles ou de dommages subis de toute autre personne, sauf la faculté pour lui d'agir directement contre l'auteur du dommage ;

**Libérer** les lieux au terme du contrat de location de tout occupant de son chef.

Il est expressément convenu entre les parties que la référence au décret n°87-712 du 26 août 1987 n'emporte pas soumission du bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

## **Article 9 - CONDITIONS FINANCIÈRES DU CONTRAT**

---

### **Loyer et charges accessoires**

Le loyer mensuel hors charges est fixé à [ ] €. Il est payable mensuellement et d'avance le [ ] de chaque mois au bailleur en son domicile.

Si le niveau de loyer pratiqué permet un conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en application de l'article L321-4 du Code de la construction et de l'habitation, et donne droit à une déduction spécifique sur les revenus fonciers, l'attention du bailleur est appelée sur le fait que la convention sera déposée à l'ANAH après la signature du présent bail ou, au plus tard, dans un délai de 2 mois.

Le bail devra être annexé à la convention.

### **Révision du loyer**

Le loyer ci-dessus mentionné sera révisé à la demande du propriétaire tous les ans, au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, sous réserve d'en avoir fait la demande avant le 1<sup>er</sup> décembre..

L'indice de base est celui du [ ] trimestre, dont la valeur s'établit à [ ] .

### **Charges**

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et détaillées dans le décret du 26 août 1987.

Il est expressément convenu entre les parties que la référence au décret n°87-713 du 26 août 1987 n'emporte pas soumission du bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles pour un montant de [ ] €, justifié par la communication des résultats antérieurs et le budget prévisionnel si l'immeuble est en copropriété ou si le bailleur est une personne morale.

Elles font l'objet d'une régularisation annuelle.



---

## Article 10 - DURÉE DU CONTRAT

---

Le présent contrat est conclu pour une durée de :

- 3 ans pour une personne physique
- 6 ans pour une personne morale

Il commence à courir le \_\_\_\_\_ pour se terminer le \_\_\_\_\_ .

Il se poursuivra par tacite reconduction pour de nouvelles périodes identiques à la période initiale, sauf congé délivré par le bailleur, six mois au moins avant la date anniversaire du bail par lettre recommandée avec avis de réception. Le congé n'est pas motivé.

---

## Article 11 - CONGÉ DU LOCATAIRE

---

Le locataire peut seul donner congé, à tout moment, en cours de bail sous réserve de respecter un préavis d'un mois conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le congé est notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

---

## Article 12 - DÉPÔT DE GARANTIE

---

Le locataire verse au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de €, représentant un mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie. Il sera restitué au locataire dans un délai de d'un mois si restitution intégrale et de 2 mois en cas de déduction des sommes restant dues au bailleur sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, suivant la remise des clés.

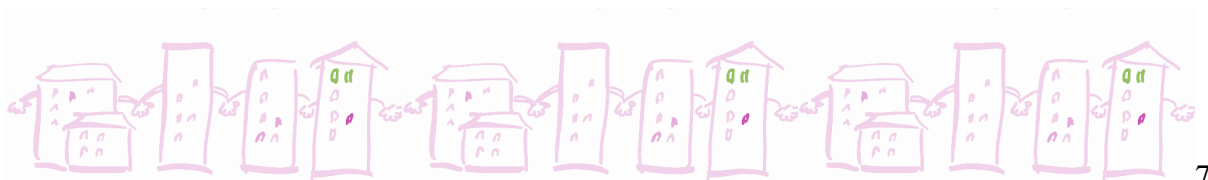
En cas de rétention du DG, les sommes dues sont productrices d'intérêts à hauteur de 10% du montant du loyer par mois de retard..

---

## Article 13 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

---

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance ou des charges ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail et toute convention d'hébergement en résultant sera résilié de plein droit. Le bailleur pourra faire constater cette résiliation et faire procéder à l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef par le tribunal d'instance en référé.



## Article 14 - CLAUSE PÉNALE

---

Si à l'expiration de la location, le locataire ne libère pas l'immeuble loué, pour quelque cause que ce soit, il devra verser au bailleur, une indemnité égale à [ ] € (indemnité égale au double du montant journalier du loyer initial hors charges), par jour de retard, en lieu et place du loyer charges comprises, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs.

## Article 15 - NOMBRE D'EXEMPLAIRES

---

Le présent bail est établi en deux exemplaires, soit un exemplaire par partie au contrat.

## Pièces annexées au contrat

---

Sont annexées au présent bail, les pièces suivantes :

- la grille de vétusté signée entre les deux parties ;
- le règlement intérieur de l'immeuble ;
- les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- l'état des lieux d'entrée ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si immeuble construit avant 1949
- l'état des risques naturels et technologiques (ERNT)
- l'assurance propriétaire non occupant (PNO)
- le diagnostic amiante des parties privatives (DAPP) si immeuble construit avant 1997
- le diagnostic électrique
- le diagnostic gaz (si présent)

La convention avec l'ANAH pourra être jointe au présent contrat une fois signée.

Sont annexées à titre d'information :

- le règlement intérieur du Fonds de solidarité Logement de la Ville de Paris
- le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de la décence.

## Signatures

---

*Le locataire*

*Le bailleur*

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ .

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ .

