



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN LOGEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Nantes Habitat, Office Public de l'Habitat de la Ville de Nantes, E.P.I.C. (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial), immatriculé au RCS de Nantes sous le N°274400027, dont le siège social se situe à Nantes (44000), 54, rue Félix Faure, représenté par **Monsieur Stéphane DAUPHIN, Directeur Général**, en vertu de la délibération du conseil d'administration du 5 juillet 2012, domicilié es qualité audit siège.

ci-après dénommé « le bailleur »

d'une part,

ET

UDAF 44 (UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DE LOIRE ATLANTIQUE) dont le siège social se situe 35 A RUE PAUL BERT - B.P. 10509 - 44105 NANTES CEDEX 04 représentée par **Madame Nathalie PAYELLE, Directrice**

Ci-après dénommé « le l'UDAF »

d'autre part,

IL EST EXPOSE ET CONVENU ce qui suit :

Nantes-Habitat propose 2 logements situés 17, rue Jacques Feyder à Nantes pour une durée d'une année.

Un point régulier entre l'UDAF et Nantes-Habitat sera réalisé au cours de l'année de mise à disposition des logements.

Le bailleur attribue à l'UDAF des logements, aux conditions fixées aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 du CCH, dans le but de sous louer ces logements à titre temporaire à des personnes en difficulté, et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

EXPOSE :

L'UDAF souhaite mettre en place un dispositif expérimental de relogement de personnes souffrant de handicap psychique avec la présence d'une « gouvernante ». Il s'agit de proposer une solution de maintien à domicile pour des personnes placées sous mesure de protection exercée par le service des protections juridiques de l'UDAF 44. Ce dispositif permet d'assurer le droit au logement des personnes handicapées psychiques dans un cadre sécurisé puisque le principe repose sur le partage d'un appartement par deux ou trois locataires placés sous la responsabilité d'une « gouvernante ». Les gouvernantes sont des professionnelles relevant d'associations d'aide à domicile avec qualifications spécifiques pour intervenir auprès d'un public en difficulté. Elles sont l'interlocuteur privilégié des personnes dans leur quotidien (logement, restauration, hygiène, soins).

3.4 Les réparations locatives

- L'UDAF doit prendre à sa charge les réparations locatives qualifiées telles par la réglementation en vigueur.
- Conformément aux dispositions de l'article 7d de la Loi du 6 juillet 1989, les dépenses d'entretien et les menues réparations sont à la charge de l'UDAF. Les réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure, sont à la charge du bailleur.

3.5 Les grosses réparations

- Après avoir préalablement prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.
- Toutefois, si ces travaux durent plus de 40 jours, le loyer, à l'expiration de ce délai, est diminué au prorata du temps et de la partie des lieux loués dont l'UDAF aura été privé.

3.6. Prélèvement automatique

Si l'UDAF opte pour le prélèvement automatique comme mode de paiement, il donne mandat au bailleur pour autoriser le prélèvement de toute somme due à ce dernier. Les sommes à prélever figureront sur l'avis d'échéance qui vaut information et notification de prélèvement.

4. DÉBUT ET FIN DE LA LOCATION

4.1 L'état des lieux à l'entrée de l'UDAF

- Lors de la remise des clés à l'UDAF, un état des lieux contradictoire et contresigné par l'UDAF, le cas échéant par son représentant dûment mandaté, et le bailleur, est établi et annexé au présent contrat.
- L'état des lieux consigne l'état des locaux et ses équipements, et précise les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, chauffage, appareils 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 devront être signalées par l'UDAF dans un délai de vingt jours. Faute par le bailleur de contredire dans un délai de vingt jours les anomalies signalées par l'UDAF, l'amendement annexé à l'état des lieux initial sera réputé contradictoire.

- La notification de l'UDAF et le contredit du bailleur sont effectués par lettre recommandée avec avis de réception.
- Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'UDAF peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire concernant les éléments de chauffage. La demande est effectuée par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le bailleur, après vérification, prend les mesures pour l'exécution des réparations nécessaires dans les meilleurs délais.

4.2 L'état des lieux au départ du locataire

- Au départ de l'UDAF, un état des lieux contradictoire des lieux loués est effectué en présence du bailleur, de l'UDAF et le cas échéant de son représentant dûment mandaté eux.
- Le cas échéant, une liste définitive des réparations imputables à l'UDAF est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. Une indemnité représentative du coût de remise en état sera facturée à l'UDAF. Elle prendra en compte l'usure normale telle que définie dans l'accord collectif portant sur les modalités d'application de la vétusté qui a été porté à la connaissance de l'UDAF après qu'il a signifié son congé.

4.3 Le défaut d'état des lieux d'entrée ou de sortie

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties, celui-ci est dressé par huissier de justice, à frais partagés, et à la demande de la partie la plus diligente. Les parties sont avisées par l'huissier de justice, au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.4 Le congé

- L'UDAF peut donner congé à tout moment (avec un préavis de trois mois).
- Le bailleur peut donner congé au terme du bail sans avoir à justifier d'aucun motif sous réserve d'avoir adressé un préavis de trois mois auparavant par lettre recommandée.
- Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

4.5 Le départ de l'UDAF

- Dès la notification du congé, l'UDAF doit prendre toutes les dispositions pour permettre la visite des lieux loués deux heures par jour ouvrable, en vue d'une nouvelle location. A défaut d'accord de l'UDAF pour fixer cet horaire, le bailleur lui notifiera des horaires de visite.
- L'UDAF doit restituer le logement, annexes et accessoires, libres de tout mobilier, au plus tard le jour de l'expiration du contrat. L'état des lieux de sortie et la remise des clés au bailleur doivent être concomitants.
- Dans l'hypothèse où le logement ne pourrait être remis en location du fait de dégradations imputables à l'UDAF, et constatées par comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie, il est expressément convenu que l'UDAF verse une indemnité d'immobilisation au bailleur. Celle-ci est calculée sur la base du loyer et des charges mensuelles en vigueur lors du dernier mois d'occupation, au prorata du nombre de jours d'immobilisation du logement, sans pouvoir dépasser 20 jours calendaires.

4.6 La résiliation du bail

- A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges à leur échéance, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur.
- Si l'UDAF vient à ne pas quitter les lieux, l'expulsion de celui-ci pourra être prononcée par ordonnance de référé, rendue par le Tribunal d'Instance territorialement compétent.
- Toute procédure engagée par le bailleur n'affecte pas l'exécution du bail. En particulier, elle ne suspend pas le paiement du loyer et des charges.

- Le contrat de location est résilié de plein droit, dans l'hypothèse où la convention des gestions de l'APL liée à ce bail est résiliée de plein droit.

5. OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU BAILLEUR ET DE L'UDAF

Les obligations générales du bailleur et de l'UDAF sont régies par les articles L442-8-1 à L442-8-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent contrat de location, et le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant au logement qui font l'objet de la présente location, ainsi que la Charte de prévention des expulsions locatives de Loire-Atlantique.

Il est expressément convenu que l'UDAF s'engage à répondre à toutes les enquêtes engagées par le bailleur.

5.1 L'assurance de l'UDAF

- Pendant toute la durée de la location, l'UDAF doit souscrire les assurances suivantes auprès de la compagnie de son choix, en application de l'article 7g de la Loi du 6 juillet 1989 :
 - Assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux)
 - Assurance couvrant le risque "recours des voisins"
 - Responsabilité civile
 - Assurance couvrant les risques qui pourraient subvenir du fait des véhicules appartenant à l'UDAF, à défaut sa responsabilité personnelle sera recherchée par le bailleur (article L 324-1 du Code de la route et articles L 211-1 et L 211-2 du Code des assurances.
 - Ces assurances s'appliquent au logement, à ses annexes et accessoires.
- Chaque année, à la demande du bailleur, la preuve de la souscription de ces assurances doit être fournie par l'UDAF, qui produira une attestation d'assurance en cours de validité.
- Concernant le garage ou l'emplacement de parking, il est précisé par le bailleur et reconnu par l'UDAF :
 - que le bailleur n'assure pas le gardiennage des véhicules,
 - que la responsabilité du bailleur ne peut en aucun cas être engagée, quelles que soient les circonstances, qu'il s'agisse de vols, détériorations quelconques, incendies

- A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit, un mois après commandement demeuré infructueux.

5.2 L'assurance du bailleur

Le bailleur doit souscrire une assurance responsabilité civile à l'égard de l'UDAF, notamment du fait d'un vice de construction ou d'un mauvais entretien des lieux.

5.3 Recours

L'UDAF ne peut exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués. Il fait son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

5.4 Le règlement de sécurité et de salubrité

- L'UDAF s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.
- Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne stockera pas de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant.
- Il ne stationnera pas dans les emplacements interdits notamment les allées réservées aux pompiers, ou tout autre lieu dont l'accès est interdit par le code de la route.
- Il veillera au nettoyage régulier des amenées d'air et des bouches d'extraction. En aucun cas celles-ci ne doivent être obstruées.
- Il fera ramoner les cheminées d'agrément privatives par un organisme agréé et à ses frais une fois par an, ainsi que le prescrivent les contrats d'assurance, les arrêtés municipaux ou préfectoraux en vigueur.
- Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.
- L'UDAF laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que cela sera nécessaire pour la sécurité ou l'hygiène, et pour toutes interventions à caractère technique affectant l'ensemble immobilier.
- L'UDAF s'engage à faire respecter le règlement de sécurité et de salubrité à ses occupants.

5.5 Le règlement intérieur

- Le règlement intérieur établi en application du contrat de location est un élément de celui-ci.
- Il est remis à l'UDAF, signé par les parties et leur est opposable. Il doit être appliqué dans les mêmes conditions que le contrat de location.
- Toute infraction à l'une quelconque des consignes de sécurité et de salubrité ou au règlement intérieur pourra donner lieu à la saisine de la juridiction compétente, pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail.
- L'UDAF s'engage à communiquer le règlement intérieur à ses occupants. Il a la charge de le faire respecter.
- L'UDAF s'engage à veiller à ce que les occupants ne perturbent pas la tranquillité et la sécurité des voisins, il demeure responsable de leurs agissements.
- A défaut de respect par les occupants de leurs obligations, l'UDAF est tenu d'engager toute action à l'égard du ou des occupants que ce soit par un relogement ou par une action judiciaire afin de mettre un terme dans les meilleurs délais à des nuisances anormales.

5.6 La transformation des locaux et des équipements

- L'UDAF s'engage à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, au départ de l'UDAF, le bailleur pourrait exiger de celui-ci la remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que l'UDAF puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.
- Le bailleur aura la faculté d'exiger aux frais l'UDAF la remise immédiate des lieux en l'état, si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local loué ou de l'ensemble immobilier.
- L'UDAF s'engage à faire respecter aux occupants les dispositions prévues dans cet article.

6. CAUTION

Par décision conventionnelle entre le bailleur et l'UDAF aucune caution n'est exigée.

7. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour tous actes judiciaires et extra-judiciaires, les parties font élection de domicile : l'UDAF dans les lieux loués, le bailleur au siège social de l'Organisme.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **LOYER INITIAL MENSUEL**

Logement	347,80	euros
Garage		euros
Locaux annexes	0,00	euros
soit un total de	347,80	euros

payable mensuellement au domicile du bailleur à la date d'exigibilité figurant sur l'avis de paiement.

- **PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES**

L'UDAF paiera mensuellement, à titre de provision, une avance sur charges de **117,60 euros**, en même temps que le règlement du loyer. Ces provisions mensuelles seront révisées ainsi qu'il est précisé dans les conditions générales du contrat de location.

- **CLAUSES SPÉCIFIQUES**

Les parties approuvent :

Lignes rayées nulles :

Mots rayés nuls :

MENTION LEGALE


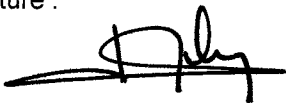
Nantes Habitat, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel pour la gestion locative.

Les données collectées sont indispensables à cette gestion locataire et sont destinées aux services concernés de Nantes Habitat et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires assurant la gestion pour le compte d'autrui.

En application de la loi Informatique et libertés, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données vous concernant, qui s'exercent par courriel auprès du service Clientèle à l'adresse suivante contact.locataire@nantes-habitat.fr, ou par courrier postal auprès de la Direction de la Proximité située 54 rue Félix Faure, BP 83618 44036 Nantes cedex 1, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

SIGNATURE DES PARTIES

Contrat de location fait et signé en deux exemplaires originaux, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE(s) LOCATAIRE(s)		LE BAILLEUR
Mme M. PAYELLE (rayer la mention inutile) Directrice UDAF 44	Mme M. (rayer la mention inutile)	Le Directeur Général de Nantes Habitat
Lu et approuvé (mention manuscrite) Lu et approuvé	Lu et approuvé (mention manuscrite)	Stéphane DAUPHIN 
à Nantes	à	
Le 18.08.2014	Le	
Signature : 	Signature :	

Pièces annexes :

- Règlement intérieur
- Décompte de surface corrigée ou utile
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)
- Etat des lieux d'entrée (logement, annexes et accessoires)
- Liste des réparations locatives

Visa du gestionnaire

1. OBJETIVO
2. ALCANCE

3. METODOLOGIA
4. RESULTADOS

5. CONCLUSIONES
6. REFERENCIAS