

CONTRAT DE SOUS-LOCATION
LOGEMENT CONVENTIONNÉ APL OU ANAH À LOYER TRÈS SOCIAL
XXXX/000/01

I - PRÉAMBULE

Les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues à l'article 40 III de cette même loi. Le contrat est également soumis aux dispositions de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation, aux dispositions du code civil relatives au contrat de louage.

Le présent contrat de sous-location temporaire a pour objet de formaliser par écrit les droits et les devoirs respectifs de SNL et du titulaire du contrat de sous-location.

Durant cette période dans un logement passerelle, en cohérence avec le projet associatif de SNL, un accompagnement social et un accompagnement bénévole sont réalisés auprès du sous-locataire afin de travailler ensemble son projet de relogement et lui permettre d'intégrer par la suite un logement pérenne. Un contrat d'accompagnement est lié à ce présent contrat de sous-location.

Titulaire d'un contrat de location en date du **25 Octobre 2013** l'Association est autorisée à sous-louer le logement objet du présent contrat.

Cette sous-location a lieu aux conditions du contrat de location sus énoncé et, en outre, sous les conditions particulières suivantes.

II - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat de sous-location est conclu entre :

Solidarités Nouvelles pour le Logement Essonne dont le siège social est situé au 24, rue de l'Alun 91630 Marolles en Hurepoix représentée par Françoise BASTIEN en sa qualité de Présidente

Ci-après désigné « **SNL, LOCATAIRE PRINCIPAL** ».

et

Le ménage :

Madame GENERO Amel

Précédemment domiciliés à

CCAS 19 Route de corbeil 91351 Grigny Cedex

Ci-après désigné le « **SOUS-LOCATAIRE** ».

En présence de... (accompagnateurs)

Il a été convenu ce qui suit :

III - OBJET DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Le présent contrat a pour objet la sous-location par SNL, sans autre garantie que celle de l'existence du bail, au sous-locataire qui accepte, le logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

Localisation :

Ville : **91390 Morsang sur Orge**

Voie : **Rue Jean Raynal**

N° : **88**

Bâtiment : Escalier :

Étage : Porte :

N° de la convention APL : **91-1-06-2013-06-569-091/056**

Date de la convention APL : **30/06/2024**

Désignation du logement

- Type d'habitat : **logement individuel**
- Régime juridique de l'immeuble [*mono propriété ou copropriété*] :
- Nombre de pièces principales : **1**
- Période de construction : [*avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005*]
- Surface habitable¹ : **26.20 m²**
- Équipements du logement [*cuisine équipée, détails des installations sanitaires, etc.*] :
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : **collective**
- Production de chauffage : **collective**
- Compteur électrique : **individuel**
- Description :

Le cas échéant Désignation des locaux et équipements accessoires

- Equipements : garage n°.... / place de stationnement n° / Cave n°....
- Equipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : interphone/ digicode/ Ascenseur/ vide ordure/ espace vert/ local vélos
- Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication : antenne collective/ antenne individuelle/ câble/ parabole/ fibre optique
- (*le cas échéant*) Equipements et accessoires à usage privatif donnant lieu à un loyer accessoire :

B. Destination du logement

Le logement est affecté à usage exclusif d'habitation du sous-locataire. Il est destiné à sa résidence principale.

La sous-location est consentie non meublée.

¹ La surface habitable est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, pour la détermination de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

IV - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION

A. Durée du contrat de sous-location

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an à compter **du 31 Janvier 2020**

Cette durée peut être prorogée par accord exprès des parties. Cette prorogation fait l'objet d'un avenant au contrat. Elle est soumise à un examen de la situation du ménage et de son adhésion à l'accompagnement accepté à l'entrée dans le logement.

Le sous-locataire est déchu de tout droit d'occupation à l'expiration du contrat de sous-location et doit libérer les lieux pour cette date.

Le sous-locataire est également déchu de tout droit d'occupation dès la première proposition de relogement définitif, adapté à ses besoins et conformément à l'article L 353-20 du CCH. Un délai de un mois pour quitter le logement courra à compter de la date du refus par le locataire de la proposition de relogement.

B. Prise d'effet et terme du contrat de sous-location

Le contrat de sous-location prendra effet le **31 Janvier 2020** pour se terminer le **30 Janvier 2021**

V - CONDITIONS FINANCIÈRES

A. Loyer

Le sous-locataire, en contrepartie de la mise à disposition du logement, s'acquitte auprès de SNL, d'un loyer mensuel de **215.61 euros**.

Il est payé mensuellement à terme échu, au plus tard le 20 de chaque mois.

Ce loyer est révisé au 1^{er} janvier de chaque année selon l'indice de référence (IRL) du deuxième trimestre.

Le sous-locataire est tenu de fournir chaque année son avis d'imposition ou de non-imposition au bailleur afin de vérifier que ses ressources ne dépassent pas le plafond fixé pour les logements d'insertion. Il doit fournir son attestation d'assurance locative dès lors qu'il a refusé que SNL s'occupe d'assurer, aux frais du sous-locataire, le bien loué (cf article VIII du présent contrat).

Après réception du versement du mois et éventuellement des aides au logement, SNL établit une quittance remise au sous-locataire et le cas échéant à l'accompagnateur.

B. Charges locatives

Le sous-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 listées dans le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Les charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles et à une régularisation. Les demandes de provisions peuvent être justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Le montant de la provision sur charges mensuelle est de **100.53 euros** payable le **25** de chaque mois.

Ce montant sera réajusté chaque année par l'organisme agréé, en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel.

Le cas échéant, le sous-locataire prend directement à sa charge le coût des consommations individuelles d'eau, d'électricité, de gaz, abonnements compris.

VI - DÉPÔT DE GARANTIE

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations locatives, le sous-locataire verse à SNL un dépôt de garantie fixé à un mois de loyer (hors charge) soit le montant de **215.61 euros**.

Il est dû à l'entrée dans les lieux, mais selon les capacités financières du sous-locataire son versement est effectué selon un versement mensuel de 45.00 € jusqu'à concurrence du montant précité.

Il est restitué dans un délai de deux mois maximum, à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des clés à l'organisme agréé, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à SNL et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du sous-locataire.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le sous-locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à SNL et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du sous-locataire.

Si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas l'intégralité du coût des travaux ou des sommes dues par le sous-locataire, SNL lui demande de s'acquitter des montants complémentaires.

À cette fin, le sous-locataire indique à l'organisme agréé, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Épargne volontaire : Une fois le dépôt de garantie constitué, un versement mensuel de 45.00 € pourra être mis en œuvre par le sous-locataire afin de former une épargne volontaire destinée à faciliter l'entrée dans un nouveau logement.

VII - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est dressé, contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat.

Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée :

Le logement est doté de détecteur(s) avertisseur(s) autonome(s) de fumée, placé(s) selon la description réalisée lors de l'état des lieux d'entrée.

Le sous-locataire donne son accord à la pose de ce(s) détecteur(s), équipé(s) de pile en état de marche. L'emplacement ne peut être modifié sans l'accord de SNL. Lors de l'état des lieux, il en a été vérifié le bon fonctionnement. Le sous-locataire est tenu de signaler sans délai, tout dysfonctionnement constaté. Toute détérioration ou disparition du détecteur, ou retrait des piles seront de la seule responsabilité et à la charge du sous-locataire, qui doit entretenir le ou les détecteurs.

Lors du renouvellement du contrat, un état des lieux intermédiaire ou une visite annuelle pourra être effectué.

En fin de contrat, lors de la restitution des clefs, un état des lieux de sortie sera dressé, ensuite il sera procédé à la clôture des comptes.

VIII - ASSURANCE

Les parties sont convenues que :

- le sous-locataire sera assuré par l'intermédiaire de SNL pour les dommages résultant de vol, d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et pour la Responsabilité Civile Vie privée.
- Cependant, en cas de refus du sous-locataire de cette assurance, il devra s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de sous-locataire auprès de la compagnie de son choix et en justifiera lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande de SNL

Une copie de l'attestation d'assurance lui sera remise sur simple demande.

MMA Etampes 01 64 94 01 75 Contrat : **129525699**

Le coût de l'assurance annuel due au 1^{er} janvier est payé mensuellement sur quittance.

En cas d'impayés sur plusieurs mois, le bailleur avertira le sous-locataire par mise en demeure du non-renouvellement de la prise en charge de l'assurance locative à la prochaine échéance annuelle, l'obligeant à garantir son logement par lui-même.

VIII - OBLIGATIONS DES PARTIES

A. Obligations de SNL

SNL s'engage notamment à :

- délivrer au sous-locataire un logement décent, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- assurer au sous-locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

B. Obligations du sous-locataire

Le sous-locataire s'engage notamment à :

- payer le loyer, l'assurance, le dépôt de garantie et les charges récupérables aux termes convenus ;
- en cas de pluralité de titulaires du bail, les sous-locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard de SNL au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des sous-locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers, charges et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du sous-locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Le sous-locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.
- En cas de décès d'un sous-locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et des sommes accessoires ainsi que pour l'exécution, en général, du présent contrat. Les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

- user paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat ;
- répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute de SNL ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat de sous-location, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives ;
- souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût à SNL si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier à première demande de SNL ;
- informer immédiatement SNL de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux ;
- ne pas transformer sans l'accord écrit de SNL les locaux loués et leurs équipements ; SNL pourra, si le sous-locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du sous-locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le sous-locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; SNL aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du sous-locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- respecter le règlement intérieur de l'immeuble et/ou de la copropriété, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ou annexé au présent contrat ;
- ne pas céder le contrat de sous-location, ni sous-louer le logement ; Ne pas héberger de tiers, en dehors d'un droit de garde légal ;
- occuper le logement à titre de résidence principale du sous-locataire au moins 8 mois par an ;
- fournir à SNL les justificatifs de revenus lui permettant d'accéder au logement conventionné objet du présent contrat.
- La détention d'animaux de première catégorie et deuxième catégorie –chiens d'attaque- est interdite.

Il est convenu entre les parties que SNL conserve un double des clefs du bien loué. Ce double ne sera utilisé qu'en cas de force majeure avec l'accord préalable et express du sous-locataire si celui-ci est possible à obtenir.

IX - RÉSILIATION DU CONTRAT DE SOUS-LOCATION

A. Par SNL

En cas de manquement du sous-locataire à ses obligations

SNL peut demander :

- la résiliation du présent contrat par voie judiciaire.
- La résiliation de plein droit du présent contrat par l'application de la clause résolutoire dans les conditions suivantes :
 - En cas de non-paiement d'une échéance mensuelle après rappel écrit demeuré infructueux dans le délai de deux mois après réception ;
 - En cas de défaut de production d'attestation d'assurance locative, après mise en demeure restée infructueuse pendant un mois ;
 - En cas d'abandon du domicile.
 - dès lors que SNL peut se prévaloir de troubles anormaux du voisinage déjà constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée

Une fois acquis à SNL le bénéfice de la clause résolutoire, le sous-locataire devra libérer les lieux. S'il s'y refuse, il y sera contraint par voie judiciaire.

En cas de refus par le sous-locataire d'une offre de relogement

Le sous-locataire s'engage à accepter l'accompagnement mis en place lors de son entrée dans le logement afin de trouver un logement adapté à sa situation. Cet accompagnement est décrit dans le contrat d'accompagnement également signé ce jour ou au plus tard dans les deux mois suivant l'entrée dans les lieux et remis à SNL. Il doit notamment remplir les dossiers de demande de logements, accomplir toutes les démarches nécessaires à la recherche d'un logement et visiter impérativement les appartements qui lui seraient proposés par tout bailleur pour son relogement.

SNL peut donner congé au sous-locataire à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à ses besoins et à ses possibilités (CCH, L. 353-20).

B. Par le sous-locataire

Le sous-locataire peut résilier le contrat de sous-location par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'huissier, à tout moment, en prévenant SNL 1 mois à l'avance.

En cas de maintien dans les lieux du sous-locataire ou de tout autre occupant de son chef à l'expiration du délai de préavis ou si les lieux n'étaient pas totalement libérés, il est convenu que le sous-locataire serait, après mise en demeure restée infructueuse, redevable de plein droit d'une indemnité conventionnelle d'occupation, correspondant, par jour de retard, à 1/30 du montant du dernier loyer, majoré de la provision pour charges.

XII - ANNEXES AU CONTRAT DE SOUS-LOCATION

Sont tenues à disposition du signataire du contrat de sous-location les pièces suivantes :

A. Un état des lieux (2) (transmis à la signature du contrat)

B. Le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

C. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques et pollutions 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 ou de potentiel radon (niveau3);
- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;
- le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location².

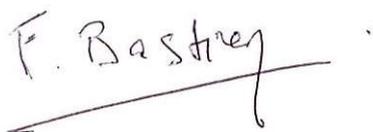
Le sous-locataire reconnaît avoir reçu l'Etat des lieux, joint au contrat de sous-location. Les autres pièces sont tenues à sa disposition et lui seront transmises à première demande.

Fait à Morsang sur Orge le 31/01/2020.....

en 4 exemplaires dont un remis à chacune des parties ayant un intérêt distinct.

SNL – Locataire principal
(précédé de la mention « Lu et approuvé »)

Le(s) sous-locataire(s)
(précédé de la mention « Lu et approuvé »)



GLS représentés par les accompagnateurs

² Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 et 93 de la loi n° 2014-366 du 24 mars