ENTRE les soussignés :

La Société Coopérative par actions simplifiée à capital variable XXX, dont le siège social est  au XXX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro XXX, représentée par XXX, en sa qualité de Président de la société, ayant tout pouvoir à l’effet des présentes, conformément aux statuts de la société ; ci-après dénommé "le bailleur", d’une part

ET

M. «Nom-1» «Prénom-1» et/ou Mme «Nom-2» «Prénom-2» associés-coopérateurs, agissant ensemble solidairement, ci-après dénommés conjointement « le locataire », et demeurant : XXX,

D’AUTRE PART ;

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Bien loué à compter du 01 juillet 2019

Le présent bail concerne le bien suivant, à usage d’habitation en résidence principale :

Situation de l'immeuble : *Adresse*

Description : logement n° «appt» , de type «type» , au «étage» étage ;

Surfaces : surface habitable : «shab» m² ; balcon : «balcon» m² ; terrasse : «terrasse» m² (plafonnée à 9 m² pour le calcul de la SU); soit une surface utile de «SU» m² ,

Le présent bail donne au locataire l’accès aux :

* Parties communes de l’immeuble XXX (hall, coursives, escalier, ascenseur) et de la copropriété XXX (jardin, garage à vélos, parkings), selon les conditions du règlement de copropriété dont le résumé a été transmis séparément par le bailleur au locataire ;
* Locaux communs XXX (salle commune, chambres d’ami, laverie, rangements), selon les conditions d’un règlement concerté qui sera transmis séparément par le bailleur au locataire.
* Certains locaux collectifs affectés à l’Association XXX (salle polyvalente, atelier de bricolage).

Article 1 bis : Convention PLS

Le logement défini à l’article 1 relève d’une "convention de financement PLS", conclue le 23 décembre 2014 entre le bailleur et *XXX* agissant au nom de l'État. Un exemplaire en a été transmis séparément par le bailleur au locataire, qui le reconnaît.

**Cette convention définit notamment un loyer maximum mensuel par mètre carré de surface utile, révisable par l’Etat au 1er janvier de chaque année, égal à 8,85 € (valeur 2019). En appliquant cette valeur aux surfaces et coefficients propres au logement, le loyer ne peut dépasser (en valeur 2019)**: «loyer\_max»

Article 2 : Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée de six (6) années entières et consécutives, soit du 01 juillet 2019 au 30 juin 2025.

Article 3 : Loyer

Le loyer est fixé à la somme de «loyer» € (<loyer-2>) par mois pour le logement**.** Il se réfère à la valeur de l’Indice de Références des Loyers (IRL) du 1ème trimestre 2019 publié le 11/04/2019, soit 129,38.

Le loyer est mensuel, à terme échu. Il est payable au plus tard le dernier jour du mois, au domicile du bailleur.

Montant des provisions de charges mensuelles : «charges\_mensuelles»

*La révision faite par l’Etat pour l’année civile N prend en compte la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. entre les deuxièmes trimestres des années N-2 et N-1, la variation est le rapport IRL* ***N-1*** */ IRL* ***N-2***

Article 4 : Révision du loyer

En cours de bail, le loyer sera révisé de plein droit au 1er juillet de l’année N, en fonction de la variation de l’indice de référence des loyers entre le 1er trimestre de l’année en cours N et le trimestre de référence de l’année N-1, dans la limite, pour les logements PLS, du loyer maximum défini à l’art 1 bis ci-dessus. Au 1er juillet 2019, l’IRL N-1 sera celui fixé à l’article 3.

Pour les logements conventionnés PLS, en cas de dépassement des plafonds de ressources, un « supplément de loyer de solidarité » peut être dû. A cet effet le locataire est tenu, à la demande du bailleur, de justifier du montant de ses ressources et de sa situation de famille.

Article 5 : Charges

Une provision pour les charges locatives de copropriété et les charges locatives de la société XXX sera due mensuellement en même temps que le loyer. Les montants de provision dus au titre des charges locatives de copropriété sont calculés suivant les tantièmes définis dans le règlement de copropriété et les montants de provision des charges locatives de la société XXX sont calculés aux tantièmes des « Charges Générales » définis dans le règlement de copropriété. Le montant de cette provision fera l’objet d’au moins une régularisation par an, au plus tard le 1er juillet N+1. Un mois au moins avant la régularisation, le bailleur communiquera le décompte des charges établi par nature. Le bailleur tiendra les justificatifs de ces charges à la disposition du locataire pendant le mois qui suit l’envoi de ce décompte.

Le montant mensuel des provisions de charges est de payable en même temps que le loyer (terme échu).

Article 6 : Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est demandé au locataire par le bailleur.

Article 7 : Renouvellement du bail

À défaut de congé ou de proposition de renouvellement faite par le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d’huissier, six mois au moins avant le terme du bail, le contrat est reconduit tacitement pour une période de 6 (six) ans.

Article 8 : Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties au moment de l’entrée dans les lieux et du départ du locataire, en deux exemplaires. Un exemplaire de l’état d’entrée sera annexé au bail définitif.

Article 9 : Information du locataire

Comme l'immeuble où est situé le logement loué est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur a communiqué séparément au locataire les extraits 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. Le locataire le reconnaît.

Le dossier de diagnostic technique a été transmis séparément par le bailleur au locataire, qui le reconnaît. Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement l'état des risques naturels et technologiques ;

- l’information sur la réception de télévision et les accès à internet.

- s’il y a lieu, le montant du dernier loyer du locataire précédent.

Article 10 : Congé à l’initiative du locataire

Le locataire qui veut mettre fin au bail doit notifier son congé au bailleur. Le délai de préavis applicable au congé est de 3 mois.

Toutefois ce délai peut être réduit à 1 mois, à la demande du locataire, du fait que l’agglomération de Toulouse est considérée comme « zone tendue**»** au sens du décret 2013-392 du 10 mai 2013, ou dans les cas suivants :

1. S’il obtient un premier emploi ;
2. Mutation professionnelle ;
3. Perte d'emploi ;
4. Obtention d’un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
5. Si son état de santé justifie un changement de domicile ;
6. S’il bénéficie du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active ;
7. Si son logement donne droit à l’APL.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception, ou par lettre remise en main propre avec justificatif de réception, ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre (recommandée ou remise) ou de la signification de l'acte d'huissier.

Article 11 : Congé à l’initiative du bailleur

Lorsque le bailleur désire mettre fin au bail à son échéance, il doit donner congé à son locataire dans les formes et aux conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment dans son article 15.

Ce congé doit être justifié par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant ou son retrait de la coopérative aux conditions de l’article 15 des statuts d’ *XXX*. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué.

Le délai de préavis applicable au congé par le bailleur est de 6 mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remis en mains propres avec une copie à signer et daté par le locataire, ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de 6 mois court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, ou de la remise, ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

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

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé à un locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources sont compatibles avec la location d’un logement PLS, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

**Article 12 :** Cuisines, placards, rangements : modalités de transmission en cas de départ

Si le locataire met en place à ses frais des aménagements (tels que cuisine, placards, rangements) que rend peu déménageables leur exacte adaptation aux dimensions des pièces et aux arrivées et départs de fluides (eaux froide et chaude, électricité, ...), il peut convenir avec XXX une convention qui en détaille la composition, les prix (hors pose, au vu de factures justificatives), les dates d’achat, et les durées d’amortissement (au plus égales à 10 années). En cas de départ le locataire peut, sur cette base et avec l’appui éventuel d’ XXX, convenir avec le locataire suivant un prix de reprise de ces aménagements.

Article 13 : Obligations du locataire

Le locataire s’oblige à :

1. payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
2. user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
3. prendre à sa charge l'entretien courant, le bon fonctionnement et les réparations du logement et de ses équipements, tels qu’énumérés par le décret 87-712 du 26-08-87, (notamment : robinetterie, flexible de douche, chasse d’eau, dégorgement de canalisations ; interrupteurs, prises, éclairages ; poignées de portes, clés ; tablettes, tasseaux et portes des placards ; vitres, stores, volets ; raccords de peinture, tapisserie, faïence, revêtement de sol ; bouches de VMC), sauf s’ils sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
4. répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
5. laisser réaliser une fois par an une visite par le bailleur du logement et des espaces privatifs afin d'envisager les travaux de remise aux normes à réaliser par le bailleur et par le locataire ;
6. laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;
7. ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur, et sans respecter le manuel du bon emploi de l’immeuble, les locaux et leurs équipements, notamment par changement de distribution ou percement d’ouvertures dans les murs, les cloisons ou les revêtements sols.A défaut de cet accord, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a aussi 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 ;
8. ne pas modifier l’aspect des façades ou y installer des objets et équipements, sans l’accord du bailleur ;
9. s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
10. communiquer annuellement au bailleur, à première demande de celui-ci, sa déclaration de revenus annuels, afin que le bailleur puisse s'assurer que les revenus du locataire demeurent inférieurs aux plafonds de ressources réglementés, et, si tel n'est pas le cas, calculer le supplément de loyer de solidarité dont le locataire sera alors redevable.
11. à son départ, laisser les lieux en état de propreté.
12. en cas d’usage privatif d’un jardin ou terrasse, l’entretenir en bon état.

Article 14 : Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé de :

a) délivrer au locataire un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, avec ses équipements en bon état de fonctionnement ;

b) assurer au 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 hormis ceux qui auraient fait l'objet d’une clause expresse consignée dans l'état des lieux ;

c) entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux qui sont loués ou accessibles comme dit à l’article 1.

Article 15 : Clause résolutoire pour non-paiement du loyer

À défaut du paiement du loyer ou des charges dûment justifiées, le bail pourra être résilié de plein droit 2 mois après commandement de payer notifié au locataire par huissier et demeuré infructueux.

Le locataire peut demander au juge d’instance de bénéficier de délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et 1244-2 du code civil.

Pendant le cours de ces délais, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges en cours.

Si le locataire respecte les délais qui lui ont été accordés selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Article 16 : Clause résolutoire pour défaut d’assurance

Si le locataire ne justifie pas d’être assuré contre les risques locatifs lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur, le bail promis sera résilié de plein droit un mois après un commandement notifié par huissier et demeuré infructueux.

Article 17 : Cession et sous location du bail

Un logement conventionné PLS ne peut faire l'objet d’aucune forme de sous-location, même partielle. Il ne peut être occupé :

* ni, pour tout ou partie, à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou du fait de l'exercice d'une fonction,
* ni, à titre principal, par les ascendants ou descendants du locataire, ou par ceux de son conjoint.

Dans un logement non conventionné, le locataire peut, avec l’accord exprès et écrit du bailleur :

* le prêter gratuitement pour une durée limitée,
* le sous louer en tout ou partie à un tiers, pour une durée et un loyer au m² qui ne dépassent pas ceux du bail,
* y domicilier le siège social de son entreprise.

Le locataire reste seul responsable des obligations envers le bailleur et des désordres causés par les occupants.

Article 18 : Décès ou abandon de domicile

En cas de décès du locataire, ou d'abandon du domicile, le bail continue :

* au profit du conjoint ou du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
* au profit des descendants, 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 ou du décès ;

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit.

Article 20 : Inoccupation du logement

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure est faite par acte d'huissier de justice. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier de justice peut constater l'état d'abandon du logement.

Article 21 : Election de domicile

Pour l’exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile au siège social de XXX, le locataire dans les lieux loués.

Article 22 : Annexes

Etat des lieux établi lors de la remise des clefs ; un accord collectif de grille de vétusté ; copie de la convention d’agrément PLS ; attestation d’assurance du locataire ; extrait du règlement de copropriété sur le calcul des tantièmes.

**Le présent bail annule et remplace toute convention antérieurement conclue.**

Fait en **2** exemplaires à XXX, en date du :

Pour le bailleur, Le(s) locataire(s) :