

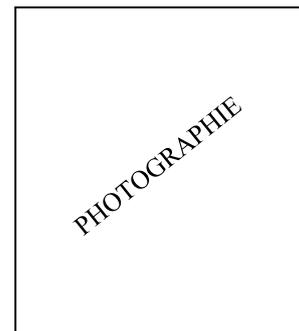


# Contrat de location non reconductible

Entre les parties soussignées

**REEFLEX**, association loi 1901,

Résidence REEFLEX  
Avenue Paul Langevin  
Cité Scientifique  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ



Ci-après dénommée le bailleur ou REEFLEX,

**Et le locataire :**

Madame ou Monsieur (barrer la mention inutile ; un titulaire unique par contrat/appartement)

Nom.....

Prénom .....

Né(e) le..... à.....

Pays..... Nationalité.....

Téléphone.....

Adresse mail personnelle du locataire :

.....

Adresse mail universitaire (ou Ecole ou Laboratoire) du locataire :

.....

Université ou Ecole : .....

BOUSIER (bourse de l'Etat Français)

NON BOUSIER

(Barrer la mention inexacte)

**Famille du locataire :**

Nom : .....

Adresse familiale.....

.....

Code postal :..... Ville : .....

Pays : .....

Courriel de la famille : .....

Téléphone familial : .....

Nom et coordonnées de la personne **CAUTION SOLIDAIRE** :

Nom : .....

Adresse :.....

.....

.....

Téléphone : ..... Courriel : .....

Personne à prévenir en cas de nécessité : (nom, téléphone, mail)

.....

.....

.....

**Bien loué :**

• Référence de l'appartement : (lettre & numéro).....  
Type de logement : ..... (sera indiqué par REEFLEX : type 16C, 18C, 18BD, 23BD, 23A, 35A)

• Pour la période suivante :  
(IMPERATIVEMENT comprise entre le 1<sup>er</sup> août 2019 et le 31 juillet 2020) :

du ..... (Date d'arrivée),  
au ..... (Date de départ, < au 31 juillet 2020).

Ce contrat prendra donc fin à la date de départ indiquée (départ avant 10 h) et AU PLUS TARD le 31 juillet 2020, **il n'est pas reconductible**.

Toute nouvelle demande pour une période au-delà de la date contractuelle de départ devra faire l'objet d'une demande auprès de REEFLEX, et, si elle est acceptée au-delà du 31 juillet 2019 cette nouvelle réservation donnera lieu à la rédaction d'un nouveau contrat de bail pour une période débutant le 1<sup>er</sup> août 2019.

• Loyer mensuel, charges comprises : .....€ incluant :

- o Le loyer principal d'un montant de ..... € (sera indiqué par REEFLEX)
- o Les sommes accessoires au loyer principal suivantes (seront indiquées par REEFLEX) :
  - le forfait charges locatives d'un montant de ..... €,
  - le forfait services rendus d'un montant de ..... €,
  - le forfait mise à disposition du mobilier d'un montant de ..... €.

Le loyer principal et les sommes accessoires sont révisés annuellement avec effet au 1<sup>er</sup> août.

Pour information : dernier loyer mensuel perçu par REEFLEX pour l'appartement objet du présent contrat avant l'arrivée du locataire : ..... €.

Nature et montant des travaux réalisés dans le logement depuis la fin du contrat précédent :  
.....

• Le montant du dépôt de garantie est fixé à ..... €

## Il est convenu et arrêté ce qui suit

### 1. Avertissement préalable

- Le preneur est informé qu'il contracte un bail de location pour un logement situé au sein d'une résidence universitaire. Ce statut particulier du logement entraîne des contraintes et obligations auxquelles le preneur ne saurait se soustraire, sauf à renoncer à se loger au sein de la résidence.
- Ces contraintes spécifiques sont celles définies au règlement intérieur annexé au présent contrat qui en fait partie. Le statut particulier de résidence universitaire permet également de faire bénéficier le preneur de dispositions spécifiques à ce statut en matière fiscale.
- Le logement au sein de la résidence REEFLEX est réservé aux étudiants, chercheurs et enseignants-chercheurs membres de l'association REEFLEX et à jour de leur cotisation annuelle.

### 2. Description de l'appartement

REEFLEX loue à l'usage exclusif d'habitation principale au locataire, qui en fait son habitation principale, un appartement référencé en page 3 du présent contrat et situé dans la Résidence REEFLEX, Avenue Paul Langevin, Cité Scientifique, à Villeneuve d'Ascq (59650).

La description complète de la constitution et de l'équipement mobilier de l'appartement est précisée à l'état des lieux d'entrée.

De façon générique, chaque appartement de la résidence comporte au moins les équipements et mobiliers suivants :

#### Locaux et équipements :

Pièce à vivre avec volets roulants,  
Salle de douche avec lavabo, douche, wc,  
Coin cuisine avec évier, meuble sous évier, 2 plaques de cuisson, un réfrigérateur,  
Lustrerie pour éclairage dans toutes les pièces.

#### Mobilier :

Un bureau,  
Une chaise,  
Un lit constitué de sommier et matelas,  
Des meubles de rangement (penderie, étagères).

### 3. Charges locatives

Les charges locatives font l'objet d'un forfait mensuel fixé par le Conseil d'Administration de l'Association REEFLEX, appelé chaque mois de la période de location.

Le forfait est révisé annuellement avec effet au 1<sup>er</sup> août.

Sont incluses dans le forfait :

- Les charges des espaces communs et des jardins,
- Les consommations d'eau, d'électricité, le chauffage pour les espaces communs,
- L'entretien intérieur et extérieur, plus l'ensemble des charges récupérables définies par la réglementation,
- Les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage de la chose louée,
- Les impositions éventuelles qui correspondent à des services dont le locataire profite directement,
- Les charges correspondantes aux consommations du logement :
  - a. Le chauffage,
  - b. L'électricité dans la limite de 900 kwh / mois,
  - c. L'eau dans la limite de 3,5 m3 / mois répartie en : eau froide dans la limite de 1 m3 / mois, eau chaude dans la limite de 2,5 m3 / mois.

Les consommations de fluides forfaitisées peuvent faire l'objet d'un relevé individuel périodique. Les consommations au-delà du forfait donnent lieu à facturation selon tarif affiché dans la résidence.

#### **4. Sommes accessoires au loyer principal : services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée**

La location de l'appartement permet l'accès aux éléments suivants : parties communes et équipements collectifs et à certains services. Cette faculté est ouverte en fonction des disponibilités.

- L'accès aux équipements de la résidence REEFLEX inclus dans le forfait services rendus

Parking vélo sécurisé, non surveillé,

Terrasses et jardin,

Mail intérieur,

Espace de co-working,

Salle fitness (selon jours, horaires et conditions d'accès affichés).

Wifi (via le réseau de l'Université de Lille),

- Services de la résidence REEFLEX inclus dans le forfait services rendus

Service d'accueil en journée (horaires administratifs),

Gardiennage en soirée, la nuit, les week-ends et jours fériés,

Etat des lieux d'entrée et de sortie,

Réception du courrier et des petits colis.

Nota à propos du courrier et des petits colis :

Le locataire peut refuser le service de réception de colis en le notifiant par lettre à la direction de REEFLEX à tout moment.

REEFLEX dégage toute responsabilité en cas de détérioration ou défaut visible ou invisible affectant le colis réceptionné par ses soins et/ou son contenu.

## 5. A titre d'information : services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée avec participation financière supplémentaire du locataire

o Equipements proposés par REEFLEX avec participation financière supplémentaire du locataire (sous réserve de disponibilité) :

- Laverie en libre-service,
- Distributeurs automatiques de friandises, boissons chaudes et fraîches,
- Location de salle de réunion (selon disponibilités),
- Parking voitures fermé non surveillé,
- Mise à disposition de kits : linge de toilette, linge de lit.

o Services assurés par REEFLEX avec participation financière supplémentaire du locataire

- Prestations de nettoyage de l'appartement,
- Autres prestations non listées au contrat, sur demande.

## 6. Etat des lieux et inventaire contradictoire

- A son arrivée le locataire se voit remettre un formulaire « état des lieux – inventaire » pré-rempli. Il dispose d'un délai de 72 heures pour le dénoncer. L'état des lieux – inventaire est annexé au contrat.
- Le locataire est responsable des détériorations ou pertes survenant aux équipements et mobiliers de son logement.
- Lors de la restitution de l'appartement, un inventaire contradictoire est réalisé en présence d'un représentant de REEFLEX. Le logement doit être restitué propre et en parfait état le jour de la remise des clés. A défaut une somme forfaitaire de 100 € pour frais de ménage sera facturée et au besoin prélevée sur le dépôt de garantie. Toute remise en état due à des dégradations du locataire sera facturée à la valeur réelle en plus du forfait de ménage à 100 €.

## 7. Durée du contrat

- a. Le contrat prend effet à la date et pour la durée mentionnées page 3.
- b. La durée minimale est de **quatre (4) mois**.
- c. La durée maximale est de **douze (12) mois**, le présent contrat n'est pas reconductible.

Le locataire bénéficie d'un droit d'admission pour la seule période indiquée ci-dessus et à condition de demeurer durant toute cette période membre adhérent à REEFLEX.

- d. Si le locataire souhaite prolonger ou renouveler son séjour, il doit impérativement présenter une nouvelle demande complète auprès de REEFLEX au moins deux mois avant l'échéance du contrat. Seule une réadmission prononcée par REEFLEX autorise le locataire à se maintenir à la résidence, sous réserve d'avoir obtenu un nouveau contrat de bail pour une nouvelle période.

## 8. Fin de contrat & résiliation du contrat

Le contrat prendra automatiquement fin à son échéance sans que l'une ou l'autre des parties ait à signifier le congé.

Le présent contrat pourra être résilié par le locataire, à tout moment, sous réserve d'un préavis de un (1) mois signifié à REEFLEX par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte d'huissier de justice.

La période de préavis de un mois débute au jour de première présentation officielle de la demande à l'adresse de REEFLEX.

Le locataire est tenu au paiement du loyer jusqu'à la fin du délai de préavis (ou jusqu'à l'arrivée d'un nouveau locataire avec l'accord de REEFLEX).

## 9. Loyer : montant, modalités de paiement et de révision

- La présente location est consentie moyennant le règlement à l'association REEFLEX au plus tard le 1<sup>er</sup> de chaque mois d'un loyer mensuel dont le montant et la décomposition figurent en page 3 du présent contrat.
- Le loyer est payable en espèces, chèque, carte bancaire, ou par virement bancaire. REEFLEX ne pratique pas le prélèvement bancaire.
- Le loyer est révisé annuellement au 1<sup>er</sup> août. Cette révision est calculée pour le loyer principal défini à la troisième page du bail, sur l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE par référence à l'indice du quatrième trimestre de l'année civile précédente.

## 10. Aide au logement et subrogation

- REEFLEX est une résidence conventionnée avec la CAF. A ce titre le montant de votre aide au logement est versé à REEFLEX.
- Votre aide au logement est directement déduite du loyer mensuel appelé par REEFLEX après notification du montant de cette aide par la CAF. Vous n'aurez alors que la différence à régler par l'effet de cette subrogation. Attention, il n'y a pas d'aide de la CAF le mois d'entrée dans les lieux, et la durée de location doit être égale ou supérieure à 8 mois.
- Le montant total du loyer mensuel est exigé jusqu'au versement effectif de l'aide de la CAF à REEFLEX. Si le locataire transmet des informations erronées ou fait une demande d'APL / ALS en parallèle, REEFLEX peut être amené dans les deux ans qui suivent son départ, à lui réclamer pour le compte de la CAF un remboursement total ou partiel des aides perçues à tort.

## 11. Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations, le locataire verse, à la réservation, un dépôt de garantie.

Son montant ne sera pas révisable au cours de la présente location.

Ce dépôt de garantie, encaissé par REEFLEX, et non productif d'intérêts, ne peut être assimilé à une avance sur loyer. Il ne dispense donc en aucun cas le locataire du paiement du loyer mensuel, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, jusqu'à la fin du contrat de bail.

Ce dépôt de garantie sera restitué dans un délai de un (1) à deux (2) mois à compter du départ définitif du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues à REEFLEX et des paiements dont l'Association REEFLEX pourrait être tenue responsable en lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie et remise des clefs. Un Relevé d'Identité Bancaire est nécessaire pour la restitution du dépôt de garantie.

## 12. Obligations du locataire

Le preneur est tenu aux principales obligations suivantes :

- Justifier d'une caution solidaire (formulaire d'engagement de caution joint au bail),
- S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année (attestation d'assurance en cours de validité),
- Respecter et appliquer le règlement intérieur de la résidence et en exécuter strictement toutes les dispositions. Ledit règlement intérieur, obligatoirement signé par le locataire avant sa prise en jouissance, fait partie intégrante du présent contrat,
- Payer aux termes convenus le loyer et les éventuelles charges récupérables,
- Prendre en charge l'entretien courant du logement et de ses équipements,
- User paisiblement des locaux et équipements loués ainsi que ceux collectifs suivant la destination prévue au contrat et au règlement intérieur,
- Informer immédiatement REEFLEX de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués ou collectifs, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent,
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un cas de force majeure, par faute de REEFLEX ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans la résidence,
- Laisser exécuter sans prétendre à indemnité ou diminution de loyer les travaux d'amélioration dans les lieux loués ou les parties communes, les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la résidence, le ménage prévu dans les parties privatives et communes, ainsi que la réalisation de réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil,
- Ne pas transformer, sans l'accord exprès et écrit de REEFLEX, les locaux loués et les équipements.

REEFLEX peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. REEFLEX a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité de l'appartement,

- Laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables,
- Ne pas céder le contrat de location au profit d'un tiers, y compris un membre de sa famille, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit de REEFLEX,
- Ne pas déménager de son logement sans s'être conformé à ses obligations (paiement de loyer, remise en état du logement...) et, dès son départ, en remettre les clés à REEFLEX.

### 13. Obligations du bailleur

L'association REEFLEX est tenue aux principales obligations suivantes :

- délivrer au locataire le logement et les équipements mentionnés au contrat de bail en bon état,
- assurer la jouissance paisible du logement et garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même REEFLEX ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil,
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives,
- délivrer gratuitement, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance de loyer, une attestation de séjour.

### 14. Clause résolutoire et clause pénale

#### Clause résolutoire

- A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, du dépôt de garantie ou des charges, et un (1) mois après commandement demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement, de plein droit et REEFLEX pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé, non susceptible d'appel.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et autres prestations ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par REEFLEX dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- A défaut de production par le locataire d'attestation couvrant ses risques locatifs et un (1) mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

#### Clause pénale

- A titre de clause pénale, le preneur accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer à REEFLEX une somme égale à 10% des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral des frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.
- Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le preneur, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de deux (2) fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au preneur, et elle sera acquise à REEFLEX à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### 15. Pièces jointes

- Règlement intérieur de la résidence,
- Engagement de caution solidaire,

Les Statuts de l'Association REEFLEX sont à disposition à l'accueil de la résidence pour consultation et sur le site web de REEFLEX.

### 16. Dispositions particulières

- REEFLEX utilise un traitement d'informations nominatives relatif aux locataires. Vous pouvez consulter notre politique de confidentialité sur le site <http://reeflex.univ-lille.fr>. La loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique à ce traitement. Elle donne aux locataires un droit d'accès et de rectification pour les données qui les concernent. Cette requête doit être adressée à la direction de la résidence.
- Election de domicile :  
Pour l'exécution des présentes et de leur suite, REEFLEX fait élection de domicile en son siège social et le locataire dans les lieux loués.

**PARAPHEZ CHAQUE PAGE ET SIGNEZ DE VOTRE MAIN CHAQUE EXEMPLAIRE APRES AVOIR VERIFIE QUE TOUTES LES CONDITIONS PARTICULIERES AIENT ETE RENSEIGNEES.**

- Signature précédée de la mention « **lu et approuvé** » pour le locataire.
- Signature précédée de la mention « **lu et approuvé, déclare avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution solidaire** » pour le ou la caution solidaire.

Fait en deux exemplaire originaux, dont un remis au locataire,  
à Villeneuve d'Ascq, le.....

**Direction REEFLEX,**

**Le Locataire,**

**La Caution solidaire,**