

en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception, ou sommation de payer délivrée par ministère d'huissier de justice.

4.7.3. Poursuite de l'exécution du contrat

Toute procédure engagée par le bailleur n'affecte pas l'exécution du contrat. En particulier, elle ne suspend pas le paiement des loyers et des charges.

5. OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales du bailleur et du locataire sont régies par les dispositions légales en vigueur, 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.

5.1. La nature de la location

- Le locataire utilise les lieux loués à usage exclusif d'habitation.
- Le logement loué constitue la résidence principale effective du locataire, qui doit l'occuper au moins 8 mois par an, conformément à la Loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948.
- La sous-location des locaux désignés au présent contrat est interdite à l'exception de la sous-location d'une partie du logement dans les conditions visées par l'article 61-7 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. Le bailleur devra avoir été informé au préalable et le locataire devra produire la copie du contrat de sous-location. Ce dernier devra prévoir que le sous-locataire règle directement au bailleur le montant des loyers de la sous-location, cette délégation étant consentie conformément aux articles 1275 et suivants du code civil.
- Le locataire utilise le garage exclusivement pour le stationnement de son véhicule, conformément à sa destination.

5.2. L'assurance du locataire

- Pendant toute la durée de la location, le locataire doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs 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 au locataire, 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 cette assurance doit être fournie par le locataire, qui produira une attestation d'assurance en cours de validité.
- Après mise en demeure infructueuse, le bailleur se réserve la possibilité de souscrire une assurance limitée à la couverture de la responsabilité locative. Dans cette hypothèse, le bailleur renonce ainsi à mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut d'assurance prévue au présent contrat. Le coût de cette assurance sera récupérable auprès du locataire par douzième à chaque paiement de loyer.
- Concernant le garage ou l'emplacement de parking, il est précisé par le bailleur et reconnu par le locataire :
 - 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

5.3. L'assurance du bailleur

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

5.4. Le règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire devra respecter le règlement sanitaire départemental de Loire-Atlantique notamment sur les déclarations des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

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 chaque locataire, 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.

5.6. La transformation des locaux et des équipements