



IMMOVGESTION
Agence de Copropriété & Gestion Locative de Sites Immobiliers

**CONTRAT DE LOCATION
D'UN LOCAL D'HABITATION CONVENTIONNE
A LOYER SOCIAL**

(Logement conventionné en application de l'article L.321.8 du Code de la construction et de l'habitation).

Entre les soussignés :

Monsieur GOMIS Rémi, représenté par la société **IMMOVGESTION**
Agence 6, CHEMIN ESTAQUEBIAU, 31240 SAINT-JEAN.

ci-après dénommé « le bailleur » d'une part,

et,

Monsieur et Madame FAVIER Dominique
demeurant actuellement :
23 avenue Walter Stucki
03200 VICHY

ci-après dénommé « les locataires » d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1

Dans le cadre des lois n ° 86.1290 du 23 décembre 1986 et 89.462 du 6 juillet 1989, modifiées par les lois n ° 90.449 du 31 mai 1990 et n ° 94.624 du 21 juillet 1994, et de la **convention n° 003-A-LS-201006-0073** intervenue entre le bailleur et l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), signée le **17/05/2010**, dont le locataire déclare avoir eu copie, le bailleur loue les locaux et équipements ci - après désignés au locataire qui les accepte aux conditions énumérées ci-dessous.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le logement loué est situé dans un immeuble, sis à **2 rue d'Angleterre, 03200 VICHY**

Désignation :

Etage : 2
porte : 202



IMMOVGESTION
Agence de Copropriété & Gestion Locative de Sites Immobiliers

Ball de Location

Page 1 sur 8

DF
MF CB

pièces principales : **1 séjour, 3 chambres**
pièces secondaires ou annexes : **cave**
surface habitable : **109.73 m²**
surface habitable dite « fiscale » **117,73 m²** calculée selon les modalités définies à l'article R. 353-40 du Code de la construction et de l'habitation.).

Equipements particuliers :

chauffage : **électrique**
cave: n° 4

Equipements communs et parties communes (rayer les mentions inutiles) :

~~gardiennage, ascenseur, monte-charge, jardin, cour, antenne TV, câblage, local poubelles, vide-ordures, interphone, digicode, local bicyclettes et landaus, containers poubelles dans-cour-commune.~~

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clefs ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les parties. Lorsque l'état des lieux est établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pendant le premier mois de la période chauffé, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Aucun travaux n'a été effectué depuis le départ du dernier locataire.

ARTICLE 4 : DESIGNATION DES LOCAUX

Les locaux sont loués nus à usage exclusivement d'habitation personnelle et principale du locataire et sont occupés au moins huit mois par an.

Il est formellement interdit au locataire de céder tout ou partie du logement, meublé ou non, et d'y exercer en totalité une activité commerciale ou artisanale.

ARTICLE 5 : DUREE DE LA CONVENTION, DUREE DU BAIL ET RECONDUCTION:

La convention visée à l'article 1^{er} du présent contrat, a été conclue pour une durée minimale de neuf ans **expirant le 29 août 2020.**

Pendant cette durée initiale, les différentes périodes triennales de bail expirent :

- **le 19 janvier 2019,**
- **le 19 janvier 2022.**

DF
NF CB



IMMOVGESTION
Agence de Copropriété & Gestion Locative de Hauts Normandiers

A l'issue de la **durée minimale** de neuf ans, la **convention** peut être prolongée par avenant par période de trois années.

La location est consentie pour la période en cours.

• Elle prend effet **le 20 janvier 2016**.
A défaut de dénonciation par le locataire, elle sera tacitement reconduite pour les périodes triennales suivantes.

ARTICLE 6 : RESILIATION

Le bailleur ne peut résilier le présent bail sauf ce qui est dit concernant les clauses résolutoires (article 13).

Le locataire peut résilier le bail à tout moment sous réserve d'un préavis de trois mois, ramené à un mois quand le congé est motivé par l'obtention d'un premier emploi, une mutation, la perte d'emploi ou un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

En cas de vacance intervenant au cours de la période triennale, le nouveau locataire est substitué de plein droit au précédent locataire jusqu'à l'expiration de ladite période.

ARTICLE 7 : TRANSFERT DU CONTRAT

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continuera au profit de son conjoint, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, au profit de ses descendants, de ses ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date d'abandon de domicile.

Lors du décès du locataire, sans préjudice de l'application des dispositions du sixième alinéa de l'article 832 du Code civil, le contrat de location sera transféré au conjoint. Il sera transféré aux descendants, ascendants, concubin notoire ou personne à charge, qui vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location sera résilié, de plein droit, par le décès du locataire ou l'abandon du domicile.

Les dispositions de cet article sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution du logement.



IMMOVGESTION
Agence de Copropriété & Gestion Locative de Hauts Normandiers

DF
MF CB

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est conclue aux clauses et conditions suivantes, que le bailleur et le preneur s'engagent à respecter strictement.

Le bailleur s'engage :

- * à délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- * à assurer la jouissance paisible du logement et à garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application de l'article 1721 du Code civil ;
- * à 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 ;
- * à ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Réciproquement, le locataire s'engage :

- * à payer le loyer et les charges récupérables dûment justifiées aux termes convenus ;
- * à user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;
- * à répondre des dégradations et pertes qui surviendraient 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 du bailleur ou par le fait d'un tiers, qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- * à laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives nécessaires au maintien et à l'entretien normal des locaux loués, sans préjudice de l'application des dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil ;
- * à ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ;
- * à défaut de cet accord, le bailleur peut exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur a la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- * à laisser visiter les lieux par le bailleur ou son mandataire expressément désigné, une fois par an avec un délai de prévenance de 48 heures par simple courrier, afin de vérifier le bon respect par le locataire de ses obligations d'entretien du logement ;
- * à laisser visiter, en cas de congé donné ou de mise en vente de l'immeuble, les locaux loués tous les jours, sauf dimanches et jours fériés, deux heures par jour déterminées en accord avec le bailleur ou à défaut d'accord de 17 à 19 heures ;
- * à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et à 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 ;
- * de faire ramoner les conduits de cheminée pouvant exister dans les lieux loués, chaque fois qu'il sera nécessaire, et en tout cas suivant les prescriptions administratives. Le locataire souscritra un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au

DF

MF CB



IMMOVGESTION
Bureau de Copropriété & Gestion Locative de Seine-Saint-Denis

- moins une fois l'an, la chaudière de chauffage central et le chauffe eau, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et en justifier à toute réquisition du bailleur ;
- d'assurer la protection contre le gel de toutes les canalisations et appareils à compteurs réservés à son usage personnel dans les lieux loués. Il sera tenu pour responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence.

ARTICLE 9 : LOYER ET REVISION DU PRIX DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée selon un loyer mensuel principal **684,20 €uros** (**six cent quatre vingt quatre €uros et vingt centimes**) hors charges.

Le loyer ainsi défini pourra être révisé chaque année, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

La date de référence est celle de l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année précédente, soit **125,25**.

Dans la limite du loyer maximum éventuellement révisé tel qu'indiqué dans la convention, le loyer pratiqué peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale, le bailleur notifie par lettre recommandée avec accusé de réception, le nouveau loyer applicable, six mois au moins avant l'expiration de la période triennale. A défaut, l'augmentation du loyer ne pourra excéder l'augmentation calculée suivant la variation de l'indice INSEE comme mentionné ci-dessus. L'article 17 (c) de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989 est applicable à ce réajustement.

Le loyer est payable par fraction mensuelle, à terme échu, au bureau du mandataire du bailleur, et pour la première fois le **31 janvier 2016**.

Lorsque le locataire en fait la demande, le bailleur est tenu de remettre gratuitement une **quittance**, après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, faisant apparaître :

- le montant du loyer ;
- le montant des charges ;
- le montant de l'APL (aide personnalisée au logement) quand celle-ci est versée directement au bailleur.

Dans le cas où le locataire effectuerait un paiement partiel, le bailleur serait tenu de délivrer un reçu.

En cas de congé donné par lui-même, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si un nouveau locataire se substitue au locataire sortant, en accord avec le bailleur.

Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de 684.20 €, à la date du 4 septembre 2015 et la date de la dernière révision du loyer est le 1^{er} janvier 2015.



IMMOVGESTION
Bureau de Copropriété & Gestion Locative de Seine-Saint-Denis

Bail de Location

Page 5 sur 8

DF

NF CB



IMMOVGESTION

Syndic de Copropriété à Gestion Locative de Bénéficiaires

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a versé au bailleur, qui le reconnaît, et lui en donne quittance d'autant, à la signature des présentes, la somme de **684,20 Euros (six cent quatre vingt quatre Euros et vingt centimes)**, soit au maximum un mois de loyer principal, affectée expressément à l'exécution des charges et obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat. Ce dépôt ne pourra en aucun cas être affecté au paiement du dernier mois de loyer et charges.

Le dépôt de garantie ne sera révisable ni au cours du contrat, ni lors du renouvellement de ce contrat, et ne porte pas intérêt au profit du locataire. Cette somme sera restituée en fin de jouissance, sans intérêt, au plus tard un mois après remise de toutes clés, déduction faite des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans le délai ci-dessus, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produira un intérêt au taux légal en vigueur au profit du locataire.

ARTICLES 11 : CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

En sus du loyer, le preneur paiera les charges et taxes locatives récupérables. Ces charges, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- * des services rendus, liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- * des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- * des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste limitative de ces charges est fixée par décret, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 49.462 du 6 juillet 1989, soit à la date de conclusion du présent contrat le décret 87.713 du 26 août 1987 ci-annexé.

Il est formellement convenu que les charges récupérables seront payables au bailleur en même temps que le loyer.

Ces charges font l'objet d'une provision mensuelle dont le montant initial est fixé à **71,77 Euros (soixante et onze Euros et soixante dix sept centimes)**. Cette provision sera révisée chaque année et justifiée par la communication des 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.

Une régularisation interviendra chaque année, lorsque le bailleur aura tous les éléments afin d'arrêter le montant exact des charges. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communiquera au locataire le décompte par nature des charges et, s'il y a lieu, le mode de répartition entre locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

Le locataire devra régler directement toutes les dépenses liées aux contrats d'abonnement ou prestations de service transférés ou souscrits à son nom et il fera son affaire personnelle de ces contrats.



IMMOVGESTION

Syndic de Copropriété à Gestion Locative de Bénéficiaires

Bail de Location

MF CE
Page 6 sur 8



IMMOVGESTION
Société de Copropriété à Gestion Collective de biens immobiliers

ARTICLE 12 : FRAIS

La commission de négociation de la présente location, ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, sont supportés par moitié par le locataire et le bailleur.

- part du locataire : **689,67 Euros (six cent quatre vingt neuf Euros et soixante sept centimes).**
- part du bailleur : **689,67 Euros (six cent quatre vingt neuf Euros et soixante sept centimes).**

ARTICLE 13 : CLAUSES RESOLUTOIRES

a) A défaut de versement du dépôt de garantie, à défaut de paiement à son échéance d'un terme de loyer ou des charges, le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur, deux mois après un commandement de payer resté infructueux. Le commandement de payer reproduira à peine de nullité les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que du 1^{er} alinéa de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité du logement.

Le juge saisi par le locataire à peine de forclusion, avant l'expiration du délai de deux mois mentionné, pourra accorder des délais de paiement dans les conditions prévues aux articles 1244-1, 1^{er} alinéa, et 1244-2 du Code civil.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit seront suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne pourront affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprendra son plein effet.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

b) A défaut de justification d'assurance contre les risques locatifs, le présent bail sera résilié de plein droit par le bailleur, un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement reproduira à peine de nullité les dispositions de l'article 7 (g) de la loi du 6 juillet 1989.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile, le bailleur à son domicile et le locataire dans les lieux présentement loués.



IMMOVGESTION
Société de Copropriété à Gestion Collective de biens immobiliers



IMMOGESTION
Syndic de Copropriété 1.0 à destination des Locataires de Baux Immobiliers

ARTICLE 15 : FORMALITES PARTICULIERES

- Le locataire déclare avoir produit au bailleur une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition qui lui a été délivrée par le directeur des impôts pour l'acquit de l'impôt sur le revenu, au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du bail, soit l'année 2009.
- Le bailleur déclare s'être assuré que le locataire, à la date d'entrée dans les lieux, a des revenus inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Enfin, le locataire reconnaît avoir reçu un exemplaire de toutes les pièces annexes visées ci-dessous et s'engage à participer à l'établissement de l'état des lieux, s'il n'a pas été établi ce jour.

DOCUMENTS ANNEXES

- Copie de la convention ANAH (Agence nationale de l'habitat) - Bailleur, portant mention de son numéro d'enregistrement.
- Etat des lieux.
- Liste des charges récupérables.
- Liste des réparations locatives.
- Note d'information relative à l'aide personnalisée au logement (APL), ainsi que des éléments relatifs au barème de cette APL.
- Extraits du règlement de copropriété.
- Notice d'entretien et d'utilisation des équipements.

ARTICLE 16 : CLAUSE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE :

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme « locataire ». Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

Contrat de location fait et signé à Vichy le 27/12/15 en trois originaux, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît, et un est transmis à l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) par le bailleur.

LE BAILLEUR
ou son mandataire
Lu et approuvé « signature »

Lu et approuvé
IMMOGESTION
46 chemin de B... de Sagat
31240 St Jean
Boulevard 321 755 221
Tel : 05 83 95 16 27
Fax : 05 81 15 65 74

LES LOCATAIRES

Lu et approuvé « signature »

Lu et approuvé
[Signature]
Lu et approuvé
[Signature]

IMMOGESTION
Syndic de Copropriété 1.0 à destination des Locataires de Baux Immobiliers