



Concept Immobilier du Midi 31

39, Allées Jean Jaurès 31000 TOULOUSE

31100 Toulouse

Tel : 05.67.33.93.50

Contrat de Location Habitation

Loi n° 89-462, du 6 Juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1260, du 23.12.86

Locaux vacants non meublés à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation

Entre les soussignés

M. FARHAT

Adresse :

n° tel :

e-mail :

personne physique ou morale, ci-après dénommée "**Le Bailleur**" d'une part, **Représenté par son Mandataire: CONCEPT IMMOBILIER DU MIDI 31**

39, Allées Jean Jaurès

31000 Toulouse

Tel : 05.67.33.93.50 Siret 524 921 350 00012 Ape 6831Z

Et Madame LEMOINE Catherine demeurant 7 Rue Pau Casals 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

personne physique, ci-après dénommée "**Le Preneur**" d'autre part

Avec la Caution de

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, et de la loi 86-1290 modifiée le Bailleur loue les locaux ci-après désignés au Preneur qui les accepte aux conditions générales et particulières suivantes.

ci-après dénommé LA CAUTION

Désignation du bien et des équipements

Situation: Un appartement n° A16 sis RESIDENCE LES TERRASSES DU GOLF 227, chemin Ramelet Moundi 31100 TOULOUSE au 3^{ème} étage/3 avec ascenseur

Genre/Type: Il de 44.85 m2

Parking sous-sol n° 43

Description

Cuisine : ouverte équipée.....

Balcon : 2.30 m2.....

Gardien :

Piscine :

Fixation du Loyer

Conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi, le montant du loyer, déterminé au chapitre Conditions Particulières, est fixé de la façon suivante :

Loyer librement fixé entre les parties

- Logement neuf
- Logement vacant, ayant fait l'objet de travaux ou mise aux normes, décret du 6 mars 87
- Logement conforme aux normes du décret du 6 mars 87 et faisant l'objet d'une première location
- Logement conforme aux normes au décret du 6 mars 87 ayant fait l'objet de travaux depuis de six mois sur parties communes ou privatives.

Identique au dernier loyer du précédent locataire éventuellement révisé en fonction de l'indice INSEE

- Fixé par référence** aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.

SOCIETE CIM31

Activités de Gestion et Transaction

39, Allées Jean Jaurès 31000 TOULOUSE

Tél : 05.67.33.93.50 - Email : cim31@agencecim.fr

SARL au capital de 5000 € immatriculée au registre des commerces et des sociétés sous le n°524 921 350 RCS Toulouse

SIRET : 00012 - Ape : 6831Z - Carte professionnelle n°T2113 G0711 délivrée par la Préfecture de la Haute-Garonne

Garant : CGAIM - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS

FZ
CL

CONDITIONS PARTICULIERES

DUREE PRISE D'EFFET

La durée du présent bail a été fixée à : 36 Mois
Il prendra effet le : 27/03/2013.....
Pour se terminer le : 26/03/2016.....

Les conditions de son renouvellement ou de sa résiliation sont celles figurant aux Conditions Générales du présent contrat.

LOYER

Loyer : Cinq cent euros (500 €).....
Charges : Quarante Euros (40 €).....
Total mensuel : Cinq cent quarante Euros (540 €).....

REVISION

Indices et dates
Le loyer ci-dessus fixé sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail.
La première révision interviendra le : 27/03/2014.....
L'indice servant de base au contrat est celui du 4^{ème} trimestre 2012.....d'une valeur de 123.97.....
Vous avez l'obligation de nous faire parvenir, une attestation de votre compagnie d'assurance faisant apparaître que vous êtes assurés contre les risques locatif, ainsi qu'une attestation d'entretien annuel de votre chaudière. A défaut d'assurance et de l'attestation d'entretien de votre chaudière nous procéderons à la résiliation immédiate de votre bail comme prévu par la réglementation en vigueur.

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de: Cinq cent euros (500 €).....
Il sera remboursé ainsi qu'il est prévu aux Conditions Générales du présent contrat.

CHARGES

Le Preneur paiera mensuellement, en même temps que le loyer principal, à titre de provision une avance sur charges de Quarante Euros (40 €).
L'apurement et le réajustement annuel des charges s'effectueront ainsi qu'il est prévu aux Conditions Générales du présent contrat.
Le loyer est payable entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois, passé ce délai, une première relance interviendra à partir du 10 du mois, elle sera facturée 5€ au locataire, la deuxième relance interviendra à partir du 20 de ce même mois, elle sera facturée 8€ en plus de la première et si le 30 du mois le loyer n'est pas régularisé une troisième relance de 80€ sera facturée en plus des deux précédentes et le dossier sera transmis à l'huissier dont les frais seront à la charge du locataire.

DESTINATION

Les locaux ont été loués pour un usage d'habitation.

DOCUMENT ANNEXE

- L'état des lieux établi lors de la remise des clés.
- Expertises obligatoires

Contrat de location signé à **Toulouse** le 28/02/2013..... en deux originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

SIGNATURE DES PARTIES

Le Preneur
« Lu et approuvé »

Lu et Approuvé
[Signature]

CIM31

39 allée Jean Jaurès
Le Bailleur ou son Mandataire
31000 Toulouse

« Lu et approuvé »

Tél : 05 67 33 93 50 Fax : 05 67 33 93 49

Email : cim31@agencecim.fr

Sarl au capital social de 5 000 €

RCS Toulouse 524 921 350 0012 - APE 6831Z

N° de caution solidaire pas acte séparé

Carte T. Inspection T2113 et Gestion n° C0711

« Lu et approuvé, reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution solidaire pas acte séparé et annexé »

SOCIETE CIM31

Activités de Gestion et Transaction
39, Allées Jean Jaurès 31000 TOULOUSE

Tél : 05.67.33.93.50 - Email : cim31@agencecim.fr

SARL au capital de 5000 € Immatriculée au registre des commerces et des sociétés sous le n°524 921 350 RCS Toulouse

SIRET : 00012 - Ape : 6831Z - Carte professionnelle n°T2113 G0711 délivrée par la Préfecture de la Haute-Garonne

Garant : CGAIM - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS

FG.
CL

CONDITIONS GENERALES de la LOCATION

ETAT des LIEUX - REGLEMENT de COPROPRIETE

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés, ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, et à frais partagés par moitié. Cet état des lieux sera joint au présent contrat. Il en sera dressé un second, dans des conditions identiques, lors du départ du locataire, après déménagement et remise des clés.

A défaut d'état des lieux, la présomption établie à l'article 1731 du C.C. ne pourra être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

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

OBLIGATIONS du LOCATAIRE

Le locataire est tenu aux obligations suivantes :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et tenir les lieux loués constamment garnis de meubles en quantité et valeur suffisantes, pour répondre à chaque terme de ces paiements.
2. User paisiblement des locaux et équipements, suivant la destination indiquée en tête du présent contrat de location.
3. Répondre des dégradations et pertes survenues dans les locaux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles n'ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du Bailleur, ou de tiers qu'il n'a pas laissé s'introduire dans le logement loué.
4. Ne pas sous-louer, ni céder son droit au présent bail, sans l'accord du Bailleur.
5. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations locatives, définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas de force majeure.
6. **Faire ramoner les cheminées**, vidanger les fosses aussi souvent que nécessaire, et au moins une fois l'an, ainsi qu'au départ des lieux loués. L'installation ou le démontage des antennes devront exclusivement être effectués par une entreprise compétente, ces matériels devront être correctement haubanés.
7. **Souscrire** à ses frais, si le logement est chauffé par un chauffage central au gaz ou au fioul, **un contrat d'entretien** avec une entreprise de son choix, et justifier de ce dernier et de l'acquit régulier du coût de son abonnement.
8. Ne pas transformer sans l'accord du Bailleur, les locaux loués, leurs équipements. A défaut de cet accord, le Bailleur peut exiger du locataire à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées, sans que le Locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le Bailleur 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 des locaux.
9. Souffrir par le bailleur la réalisation des réparations urgentes qui ne peuvent être différée à la fin du contrat de location.
10. **S'assurer contre les risques dont il doit répondre en vertu de la loi en sa qualité de locataire, et d'en justifier au Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.**
11. Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et de toute dégradation se produisant dans les lieux loués.

Prendre toutes précautions contre le gel.

12. N'apposer aucune plaque ni écriteau sans autorisation écrite.

13. Se conformer à tous ordres pouvant être donnés par le syndic, en vertu des décisions d'Assemblées Générales, ou de règlement de copropriété, et exécuter strictement toutes dispositions de celui-ci

14. Laisser visiter une fois l'an le Bailleur ou son représentant et aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, deux heures par jour et deux jours par semaine.

15. Ne pas déménager, même partiellement, sans s'être conformé aux obligations du locataire sortant : paiement des loyers, charges, contributions diverses (chauffage, chauffe eau, électroménager) vidage des fosses et puisards, ramonage des cheminées, remise au Bailleur de sa nouvelle adresse et des clés du logement.

OBLIGATIONS du BAILLEUR

Le bailleur est tenu aux obligations suivantes :

1. Délivrer au Preneur le logement en bon état de réparations locatives de toute espèce, et les équipements mentionnés en bon état de fonctionnement
2. Assurer la jouissance paisible du logement, et garantir le Preneur contre tous les vices et défauts qui empêchent l'usage, quand bien même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice des dispositions de l'art. 1721 du Code Civil.
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, lorsqu'ils n'ont pas pour but la transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au Locataire, s'il en fait la demande, sous réserve des droits de quittance (timbres).

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non paiement à son échéance exacte de l'une des sommes dues par le locataire, au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après le commandement de payer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au Bailleur, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le locataire, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

FRAIS

La commission de négociation de la présente location, ainsi que les honoraires de rédaction de bail, et le coût de l'état des lieux, seront supportés par moitié, par le Preneur et le Bailleur.

SOLIDARITE-INDIVISIBILITE-ELECTION de DOMICILE

Pour l'exécution de tous les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité en indivisibilité, entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable "Le Locataire", entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi. Les Parties signataires font élection de domicile : le Bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

SOCIETE CIM31

Activités de Gestion et Transaction
39, Allées Jean Jaurès 31000 TOULOUSE

Tél : 05.67.33.93.50 - Email : cim31@agencecim.fr

SARL au capital de 5000 € immatriculée au registre des commerces et des sociétés sous le n°524 921 350 RCS Toulouse
SIRET : 00012 - Ape : 6831Z - Carte professionnelle n°T2113 G0711 délivrée par la Préfecture de la Haute-Garonne
Garant : CGAIM - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS

FZ
CL

CONDITIONS GENERALES de la LOCATION

DUREE - RESILIATION - RENOUVELLEMENT

Contrat d'une durée minimale de 3 ou 6 ans.

Durée initiale

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans (Bailleur "personne physique") ou 6 ans (Bailleur "personne morale")

Résiliation - Congé

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier.

-Par le Locataire, à tout moment, en prévenant le Bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

-Par le Bailleur, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat, le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement soit sur un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

Renouvellement

Six mois au moins avant le terme du contrat, le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec AR, ou acte d'huissier.

soit à effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite au moins égale à un an pour des raisons professionnelles ou familiales justifiées (Bailleur "personne physique")

soit à effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous évalué, le contrat étant au moins renouvelé pour une durée de 3 ans (Bailleur "personne physique") ou 6 ans (Bailleur « personne morale »)

En ce cas de Bailleur pourra proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés du voisinage pour des logements comparables dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi.

Tacite reconduction

A défaut le renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée égale à celle du contrat initial ou si la durée du contrat initial est inférieure, au moins égale à 3 ans, en cas de Bailleur " physique " ou à 6 ans en cas de Bailleur " moral "

DEPOT de GARANTIE

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le Bailleur au Locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations et le paiement du loyer et de ses accessoires, ne pourra excéder 2 mois de loyer net de charges.

Non productif d'intérêt, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au Locataire, dans un délai maximum de 2 mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Le départ du locataire étant entendu, après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité, d'eau, présentation au Bailleur de la dernière quittance "Taxe d'habitation art 1686 - CGI, établissement de l'état des lieux contradictoire ou par huissier en fin de contrat et remise des clés

LOYER

Le loyer est payable mensuellement et d'avance avant le 5 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire

Le montant initial du loyer ainsi que son mode de fixation figurent aux Conditions Particulières

REVISION du LOYER

La révision du prix du loyer interviendra chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat. Le loyer sera alors augmenté sans qu'aucune notification ne soit nécessaire, réactualisé en fonction de la variation de l'indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice ou taux d'évolution qui pourrait lui être substitué.

CHARGES et PRESTATIONS

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal seront exigibles sur justification en contrepartie :

Des services rendus liés à l'usage des différents éléments locatifs

Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les charges locatives pourront donner lieu au versement de provisions et devront en ce cas faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Un mois avant cette régularisation, il sera communiqué au locataire par le Bailleur le décompte par nature des charges. Durant 1 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du Locataire.

SOCIETE CIM31

Activités de Gestion et Transaction

39, Allées Jean Jaurès 31000 TOULOUSE

Tél : 05.67.33.93.50 - Email : cim31@agencecim.fr

SARL au capital de 5000 € immatriculée au registre des commerces et des sociétés sous le n°524 921 350 RCS Toulouse
SIRET : 00012 - Ape : 6831Z - Carte professionnelle n°T2113 G0711 délivrée par la Préfecture de la Haute-Garonne

Garant : CGAIM - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS

FB
CL