

CONTRAT DE LOCATION
Logement conventionné social/très social ANAH
(à partir du 1^{er} octobre 2006)

Loi du 6 juillet 1989
CCH Article L 321-8
Version juin 2016

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Madame Suzanne BOURDEU D'AGUERRE
29, rue Henri Faisans
64000 - PAU

Ci-après désigné " le BAILLEUR "

REPRÉSENTÉ PAR SON MANDATAIRE :

SOLIHA AIS PYRENEES BEARN BIGORRE

52 Boulevard Alsace Lorraine BP 1104 64011 PAU CEDEX

Carte professionnelle « gestion immobilière » n° CPI 6402 2017 000 020 050 délivrée par la Préfecture
des Pyrénées Atlantiques

Garantie de : Crédit Agricole - 11, Boulevard du Président Kennedy - BP329 - 65003 TARBES CEDEX

ET :

Madame Misrak LENCHO DESURE
CADA OGFA
5 rue des 3 Frères Bernadac
64000 PAU

06 28 06 12 57

Ci-après dénommé(s) " le LOCATAIRE "

IL A ETE CONVENU ET ARRETÉ CE QUI SUIT :

Le bailleur loue au locataire les locaux et équipements ci-après désignés à usage d'habitation principale, aux conditions suivantes :

Adresse des locaux : 29 rue Henri Faisans - 64000 PAU

Nature : appartement maison individuelle Autre

Désignation du logement et de ses équipements : un appartement de type 3 de au 1er étage composé d'une entrée avec placard, une cuisine américaine équipée (une hotte, une plaque gaz), un séjour, deux chambres avec placard, une salle de douche, un WC indépendant, une galerie.

Surface habitable : 59.4 m²

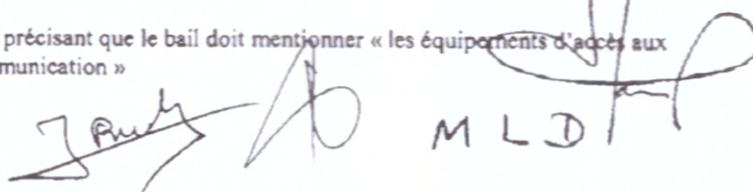
Annexes : Garage double n°..... Place de parking Cave n°.....

Énumération des parties, équipements et accessoires communs :

Gardiennage Interphone Ascenseur Vide-ordures Espace(s) vert(s) Chauffage collectif Eau chaude collective Antenne collective¹ Câble Parabole Fibre optique

N° convention 064-A-LS-201410-0148 Date entrée en vigueur : 7 août 2015 Date de signature : 23 décembre 2014

¹ Loi ALUR modification loi 89 - article 3 précisant que le bail doit mentionner « les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication »


Suzanne BOURDEU D'AGUERRE
Misrak LENCHO DESURE

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Durée initiale du contrat : 3 ans soit jusqu'au 28 juillet 2022
Date de prise d'effet : Le contrat prendra effet le 29 juillet 2019

Montant des paiements :

Le loyer ne peut pas dépasser le loyer maximum révisé de la convention soit 6.01 € par m2 de surface de la convention : surface habitable+annexes/2
Surface de la convention : 59.40 m²

LOYER MENSUEL :	Trois cent soixante et un euros et soixante-quinze centimes	361.75€
PROVISIONS POUR CHARGES :	Soixante-huit euros	68.00 €
TOTAL MENSUEL :	Quatre cent vingt-neuf euros et soixante-quinze centimes	429.75 €

Termes de paiement : Cette somme sera payable en totalité à terme échu le 30 du mois courant entre les mains de SOLIHA AIS

Révision du loyer : Le loyer sera révisé, chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)
Valeur : 2^{ème} trimestre 2018 : 127.77

Dépôt de garantie : Trois cent soixante et un euros et soixante-quinze centimes 361.75€

Montant des honoraires perçus par l'AIS² :

> Honoraires d'entremise (à la charge du propriétaire)

0 €

> Honoraires de visite, de constitution du dossier du candidat et de rédaction du bail* :

0 €

> Honoraires d'établissement d'état des lieux* :

0 €

*Frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, conformément à l'article 5 de la loi n°89-462 du 6/07/1989



CONDITIONS GÉNÉRALES

I - DURÉE - RECONDUCTION - RÉILIATION

Durée :

Le bail est conclu pour la durée indiquée aux conditions particulières

Reconduction

A défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délais prévues ci-après, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à celle du contrat initial.

Résiliation - congé³ :

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre contre émargement ou récépissé ou par acte d'hulssier :

- Par le locataire, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance.

Ce délai est ramené à un mois

- si le logement est situé sur un territoire mentionné au 1^{er} alinéa du I de l'article 17 de loi du 6 juillet 1989,
- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- en cas de congé émanant d'un locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical justifie un changement de domicile,
- pour les bénéficiaires du RSA ou de l'AAH
- pour le locataire qui s'est vu attribué un logement définit à l'article L351-2 du CCH (logement conventionné donnant droit à l'APL).

Le locataire souhaitant bénéficier du délai réduit de préavis précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de sa lettre de congé, A défaut le délai de préavis est de 3 mois.

En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de tout autre occupant de son chef à l'expiration du délai de préavis ou si les lieux n'étaient pas totalement vidés, il est convenu que le locataire serait, après mise en demeure restée infructueuse, redevable de plein droit d'une indemnité d'occupation, correspondant, par jour de retard, à 1/30 du montant du dernier loyer, majoré de la provision pour charges.

II - CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus du loyer, les charges récupérables telles que prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et prévues par le décret n° 87-713 du 26 Août 1987, annexé au présent contrat.

Ces charges donnent lieu au versement de provisions mensuelles et à une régularisation annuelle.

Le montant des provisions sera réajusté chaque année par le bailleur, en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires.

III - DEPOT DE GARANTIE⁴

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations locatives, le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance un dépôt de garantie fixé à un mois de loyer

Ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au profit du locataire et n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement.

Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

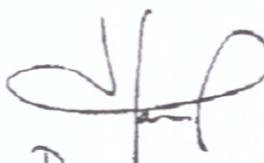
A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, 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.

³ loi ALUR – modification loi 89 article 15

⁴ loi ALUR – modification loi 89 article 22

4 1 1 1



Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Ce dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyers.

IV - CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. L'engagement de caution résulte alors d'un acte établi séparément du présent contrat. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.

V - PLAFONDS DE RESSOURCES

Le locataire, signataire du présent bail, déclare disposer de ressources d'un montant inférieur au plafond fixé par l'annexe 1 (Logements sociaux) ou annexe 2 (logements très sociaux) de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, en application de l'article R.331-12 conformément aux stipulations de la convention passée entre le bailleur et l'ANAH, ainsi qu'il en justifie en produisant son avis d'imposition de l'avant dernière année au bailleur.

En cas de transfert de bail, en application de l'article 14 de la loi du 6 Juillet 1989, le bénéficiaire devra remplir également les conditions d'attribution du logement.

VI - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

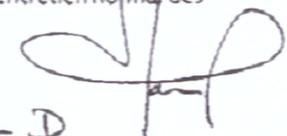
Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Délivrer au locataire le logement décent en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- 2 - 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.
- 3 - Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- 4 - Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- 5 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
- 6 - Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
- 7 - Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, 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.

VII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu aux obligations principales suivantes :

- 1 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- 2 - Gamir les lieux loués de meubles et objet mobiliers en quantité et valeur suffisante.
- 3 - User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 4 - Répondre des dégradations et pertes survenant 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.
- 5 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat de location, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, définies par le décret n°87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 6 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.
- 7 - Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il en résulte aucun dommage apparent.
- 8 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des

M L D 

locaux loués ; les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.

9 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et 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 aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

10 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs ou annexé au présent contrat.

11 - Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.

12 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux et responsabilité civile, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui produisant police et quittance(s). Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le bailleur n'ait à le lui demander.

A DEFAUT de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte⁵ du locataire, récupérable auprès de celui-ci ou demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.

13 - Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement.

14 - Occuper le logement à titre de résidence principale du locataire au moins 8 mois par an.

15 - Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

VIII - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT et DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- À défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il y sera contraint par voie judiciaire, conformément aux dispositions légales.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Si le locataire déchu de tout titre d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jours de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale au loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

IX - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé, contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés et de leur restitution.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux est joint au contrat. Pendant la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente.⁶

⁵ Loi ALUR – modification loi 89 article 7

⁶ loi ALUR – modification loi 89 article 3-2

M L D 

X - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous la dénomination "le locataire", entre héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Pour l'exécution du bail, le bailleur fait élection de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués.

XI - HONORAIRES

Mention légale⁷

Loi du 6 juillet 1989 - Article 5

« I. — La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Montant plafond.....

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Montant plafond.....

XII - DONNEES PERSONNELLES

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par SOLIHA AIS PYRENEES BEARN-BIGORRE pour un traitement statistique et l'élaboration de bilans d'activité. Elles sont conservées pendant la durée du contrat et sont destinées au service « Gestion immobilière ». La base légale du traitement est l'intérêt légitime (cf. article 6.1. e, f) du Règlement européen sur la protection des données). Vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données (cf. cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits). Vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données vous concernant et les faire rectifier en contactant notre Délégué à la Protection des données à l'adresse suivante : « Délégué à la protection des données, SOLIHA AIS Pyrénées Béarn-Bigorre, 52 boulevard Alsace-Lorraine, B.P. 1104, 64011 PAU Cedex – Courriel : contact.pyrenees@solihha.fr – Tél. : 05 59 14 60 60. ». Si vous estimez, après nous avoir contacté, que vos droits Informatique et Libertés ne sont pas respectés ou que le traitement des données n'est pas conforme aux règles de protection des données, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

XIII - ANNEXES

Etat des lieux

Liste des réparations locatives

Liste des charges récupérables

Règlement intérieur

Extrait du régl de copropriété

Note d'information APL

Convention conclue avec

Décompte de surface

l'ANAH

Dossier de diagnostic technique

⁷ loi ALUR – modification loi 89 – article 5 - les montants plafonds seront fixés par décret non encore paru.



Clause optionnelle : à utiliser lorsque le locataire est dans les lieux au moment de la conclusion de la convention
INFORMATION DU LOCATAIRE

Le locataire déclare avoir pris connaissance des articles L 353-7 et 353-9 du C.C.H :

Article 353-7 du CCH : Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci « ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier ». Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi no 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article L 353-9

Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

Article L 353-9 du C.C.H. : Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait lors de la signature de la convention des dispositions de la loi du 1er septembre 1948 peut, à l'expiration de la convention ou en cas de résiliation à la date prévue pour son expiration bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres I, II, IV, V et VI de la loi susmentionnée à condition :

1) - qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge, il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 bis de la loi 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

2) - qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention, les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement. Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention. Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

Fait à PAU le 29 juillet 2019

en 3 exemplaires dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU
SON MANDATAIRE

« Lu et approuvé »



LE(S) LOCATAIRE(S)

Lu et approuvé

