



MANOIR DE



MANOIR DE FRANCE

8 AVENUE FOCH
64100 BAYONNE
0559593830

transaction@manoirdefrance.com

<http://www.manoirdefrance.fr/>

**BAIL D'HABITATION PRINCIPALE - LOGEMENT
CONVENTIONNE ANAH***

BAIL D'HABITATION PRINCIPALE

Logement conventionné Anah

Soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et aux articles L. 321-1 et s. du CCH

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le logement objet du présent contrat a fait l'objet d'une convention signée entre le bailleur et l'ANAH - Délégation des Pyrénées Atlantiques

Date de prise d'effet : 23/12/2015 / Date d'échéance : 23/12/2030

Le locataire reconnaît expressément avoir reçu copie de cette convention.

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE», IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. Le Bailleur

Monsieur Johan AUDEL demeurant C/FINANCIERE MAGELLAN à PARIS (75008) 58 Rue de Ponthieu,

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Représenté(e)(s) par :

MANOIR DE FRANCE, ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le Mandataire**", nom commercial de MANOIR DE FRANCE, SARL au capital de 7000 euros, dont le siège social est situé 8, immatriculée au RCS de BAYONNE sous le n° 338 508 716, titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 6401 2016 000 007 745 délivrée par CCI de Bayonne - Pays Basque, représentée par Nicolas DESBIEYS Représentant Légal, dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis PARIS (75008) 89 Rue de la Boétie sous le n° GF0000001359, et garantie pour un montant de 140000 euros,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA ENTREPRISE sous le numéro de police 120137405,

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 16003191,

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'agence immobilière obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

1.2. Le Locataire

Madame Virginie Jacqueline Jeanne VIVIER née le 13/02/1969 à CENON, de nationalité française, gestionnaire administrative, demeurant BIARRITZ 64200 25 Avenue Maréchal Foch

Téléphone : 0619714913

Adresse électronique : virginie.vivier48@sfr.fr

Divorcée -



1.3. Locaux loués

Localisation du logement : BAYONNE 64100 22 Rue Bourgneuf - 2ème étage - Porte 4 -

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Les biens constituent le(s) lot(s) n° 105 représentant mille quatre-vingt-dix-sept / dix millièmes (1097 / 10000 èmes) des charges communes générales .

Période de construction : avant 1949

Surface habitable : environ 82. mètres carrés - Surface pondérée : environ 83.65 mètres carrés.

Nombre de pièces principales : trois

Un appartement comprenant : une entrée – un wc avec lave mains – une cuisine séparée équipée - une salle de séjour – une salle de bains – deux chambres dont une avec dressing -

Une cave portant le n°3 en rez de chaussée formant le lot 113 -

Modalité de production de chauffage : chauffage collectif dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : tantièmes (voir décompte du syndic joint aux présentes)

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire individuelle

Assainissement : raccordement au tout à l'égout

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un **usage exclusif d'habitation principale.**

1.4. Durée de la location

Durée : TROIS ANS

Date d'effet du bail : 02/04/2021 .

Date d'échéance du bail : 01/04/2024 .

1.5. Loyer - Révision

Surface habitable fiscale : 83.30 m², dont 1.30 m² correspondant à la moitié de la surface des annexes à usage exclusif du locataire, dans la limite de 8 m² par logement.

1.5.1. Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de cinq cent soixante-seize et quatre-vingt-huit centimes euros (576.88 €).

1.5.2. Paiement du loyer

Cette somme sera payable en totalité à terme échu, le dernier jour de chaque mois.

1.5.3. Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le premier janvier.

L'indice de référence des loyers (IRL) sera celui du deuxième trimestre 2020 valeur : 130.57

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire désigné par LE BAILLEUR. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.6. Charges et taxes

En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de cent cinquante-neuf euros (159 €).

1.7. Dépôt de garantie

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, la somme de cinq cent soixante-seize et quatre-vingt-huit centimes euros (576.88 €) entre les mains du mandataire du bailleur .

1.8. Frais et honoraires

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

«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.

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. »

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence MANOIR DE FRANCE qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

HONORAIRES CHARGE BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	381.60 € TTC
Entremise et de négociation	83.65 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	250.95 € TTC
TOTAL	716.2 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	381.60 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	250.95 € TTC
TOTAL	632.55 € TTC

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement.

1.9. Diagnostics techniques

1.9.1. Dossier de diagnostics techniques

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET IL COMPREND :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134 3 1 du code de la construction et de l'habitation.** Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334 5 et L. 1334 7 du code de la santé publique,** lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels et technologiques (ERP),** lorsque, conformément aux articles L. 125 5 et L. 125-7 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125 2 ou de l'article L. 128 2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125 5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

Il a été dressé un état des risques en date du 18/03/2021 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

1.9.2. - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

- Parties privatives

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

- Parties communes

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

1.10. Informations particulières

Relatives au bruit

Sans objet.

Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE des modalités d'utilisation de ceux-ci.

Transfert du bail pour décès ou abandon de domicile du locataire

En cas de logement conventionné à loyer social ou très social, le transfert du bail se fait dans les conditions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Le bénéficiaire devant toutefois respecter les plafonds de ressources dudit logement à la date du transfert.

Dispositions complémentaires :

Le bailleur porte à la connaissance du locataire que l'immeuble et l'appartement ont fait l'objet d'une restauration complète. Le locataire devra donc veiller à la préservation du bien en tenant compte de la qualité des éléments patrimoniaux mis en œuvre.

Les locataires devront avertir leurs déménageurs que les travaux sur les parties communes ont été réalisés par des artisans spécialisés, notamment pour les décors en peinture. Les locataires devront donc surveiller l'intervention de leurs déménageurs et exiger qu'ils mettent en place les protections adéquates tant dans les parties communes que dans l'appartement afin d'éviter

toute dégradation. Les locataires faisant appel à des professionnels devront insérer une clause spécifique dans leur contrat afin de se garantir contre toute dégradation. Toute dégradation ou tout dommage survenu du fait des déménageurs sera mis à la charge du locataire concerné.

Le présent bail est consenti à l'exclusion de toute activité professionnelle dans ledit local d'habitation.

Le logement fait l'objet d'une convention de loyer n°064-A-LS-201101-0013, d'une durée de 15 ans, à compter du 23/12/2015.

La convention prendra donc fin le 23/12/2030, ainsi que tous ses effets. Lors du premier renouvellement du contrat suivant l'expiration de la convention, le loyer sera révisé à la hausse dans les conditions prévues par l'article 17-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

2. CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1. Durée du bail

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.2. Destination des locaux - Occupation

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle, artisanale, ou professionnelle de quelque nature que ce soit ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

2.3. Obligations des Parties

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi du 6 juillet 1989.

2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles. L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'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 l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués.

2.3.4. - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti. Le locataire devra permettre l'accès aux locaux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, des travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et des travaux relatifs à la mise en conformité avec les critères de décence, dans les conditions fixées à l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989.

2.3.6. - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord, les heures de visite sont

fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

2.3.7. - Le LOCATAIRE est tenu d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année. La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou 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 la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

2.3.8. - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

2.3.9. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

2.3.10. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

2.3.11. - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la

salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraîneraient la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.12. - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13. - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

2.3.14. - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

2.3.15. - En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

2.3.16. - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

2.3.17. - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle de l'immeuble.

2.3.18. - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1er du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967. Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

2.3.19. - S'il existe un règlement de copropriété et/ou un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

2.3.20. - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra effectuer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation

de la chose louée.

2.4. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par termes tels qu'ils sont indiqués aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement. Le loyer est stipulé PORTABLE.

2.5. Révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6. Dépôt de garantie

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai d'UN MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail au plus tard dans un délai de DEUX MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée.

Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision de 20% du montant du dépôt de garantie pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieu et place.

2.7. Etat des lieux

Un état des lieux établi contradictoirement et amiablement 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, est joint au contrat.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.8. Charges

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

2.8.2. - Les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées 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. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans

les immeubles collectifs, 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, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

2.9. Renouvellement

2.9.1. - Pendant la durée de la convention en cours et à défaut de congé, le bail est reconduit tacitement, dans la mesure où le locataire se conforme aux obligations de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, pour des périodes de trois ans si le bailleur est une personne physique ou de six ans si le bailleur est une personne morale.

2.9.2. - A échéance de la convention, et à l'expiration du bail, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément aux textes en vigueur. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction. En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10. Résiliation - Congé

2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

2.10.1.1. - Préavis - Délai

avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier avec le congé d'un motif prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- si son état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation définie par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret ;
- s'il est attributaire d'un logement défini à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

2.10.1.2. - Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

2.10.1.3. Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par l'huissier ou de la remise en main propre.

2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

2.10.2.1. En cours de convention

- En cas de logement conventionné à loyer social ou très social : en application de l'article 40 III de la loi du 6 juillet 1989, pendant la durée de la convention, le BAILLEUR n'a pas la possibilité de donner congé.
- En cas de logement conventionné à loyer intermédiaire : pendant la durée de la convention, si le LOCATAIRE ne respecte pas ses obligations, le BAILLEUR peut délivrer un congé pour un motif légitime et sérieux.

En revanche, le BAILLEUR s'engage à ne pas délivrer de congé pour vente ou pour reprise pour occupation personnelle.

Cependant, dans ces deux cas, le bailleur pourra mettre fin au présent bail à son terme, lorsque celui-ci arrive à échéance à la fin de la convention, en respectant un délai de préavis de six mois dans les conditions prévues à la clause 2.10.2.2.

2.10.2.2. Résiliation volontaire à échéance de la convention

a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de six mois.

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;
- ou par notification par acte d'huissier.

2.10.2.3. - Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

2.10.3. - De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE ».

2.10.4. - Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

2.10.5. - Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

2.11. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au BAILLEUR :

- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

2.12. Déclarations du Locataire

Le locataire déclare :

- avoir fourni au bailleur ou à son mandataire des justificatifs de ses revenus lui permettant d'accéder au logement conventionné objet des présentes ;
- reconnaître avoir reçu copie de la convention susmentionnée.

2.13. Indemnité d'occupation

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

2.14. Abandon de domicile - Décès

Les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-cinq ans.

2.15. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après notification au locataire.

2.16. Solidarité - Indivisibilité

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.17. Protection des données personnelles des Parties

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicables.

Elles sont destinées au service **gérance**.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;

- aux organismes d'assurances souscrites par le BAILLEUR.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est MANOIR DE FRANCE .

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à gerance@manoirdefrance.com ou un courrier à l'adresse suivante BAYONNE (64100) Rce du Parc, 2 Bld du BAB, BP 70736 . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

2.18. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

2.19. Acceptation des notifications électroniques

Le LOCATAIRE donne son accord pour que les notifications qui lui seront adressées en exécution du présent bail soient faites par lettres recommandées électroniques à l'adresse mail ou aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques. A cet effet, est jointe aux présentes l'attestation / consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

Date et signatures

Fait à BAYONNE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.



MANOIR DE FRANCE

Agence immobilière

TRANSACTION - LOCATION - GESTION LOCATIVE - SYNDIC

WWW.MANOIRDEFRANCE.FR

2 BD DU BAB - BP 70736 - 64107 BAYONNE CEDEX

DECOMPTE DE CHARGES

Charges locatives du 01/01/2019 au 31/12/2019

Réf. Immeuble : 22 RUE BOURGNEUF - B27700K
Date entrée : 23/12/2015
Prorata : 365 / 365

Mme MAGENDIE Marine
22 Rue BOURGNEUF
porte 4
64100 BAYONNE
FRANCE

BAYONNE, le 2 décembre 2020

Madame,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous le décompte des charges locatives concernant le bien que vous occupez à l'adresse suivante : 22 RUE BOURGNEUF

Libellé	Montant	Mt Proratisé	Répartition	Quote-Part
Clé 01 - CHARGES COMMUNES GENERALES				
CHARGES COMMUNES GENERALES	8 743,17	8 743,17	1097/10000	959,13
Total Clé 01 - CHARGES COMMUNES GENERALES				959,13
Clé 02 - CHARGES ASCENSEUR				
CHARGES ASCENSEUR	2 230,32	2 230,32	113/1000	252,03
Total Clé 02 - CHARGES ASCENSEUR				252,03
Clé 03 - ORDURES MENAGERES				
ORDURES MENAGERES	186,00	186,00	1/1	186,00
Total Clé 03 - ORDURES MENAGERES				186,00
Clé 05 - CHARGES PARTICULIERES COMPTEURS				
CHARGES PARTICULIERES COMPTEURS	778,75	778,75	1/13	59,90
Total Clé 05 - CHARGES PARTICULIERES COMPTEURS				59,90
Logement B27700K				
INDEX CHAUFFAGE 0->9295,00, Qté. 9295,00, PU 0,048400 €		449,88		449,88
Total Logement B27700K				449,88
Total Charges Réelles				1 906,94
Provisions à Déduire				1 704,00
Solde Net				202,94

Montant à régler : 202,94 €



E-mail : gerance@manoirdefrance.com - syndic@manoirdefrance.com
transaction@manoirdefrance.com - location@manoirdefrance.com

TÉL. 05 59 59 38 30

CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 6401 2016 000 007 745 DELIVREE PAR LA CCI BAYONNE/PAYS BASQUE - CAISSE DE GARANTIE GALIAN - 89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS
LOCALITAIRE GERANT : S.A.R.L. MANOIR DE FRANCE AU CAPITAL DE 6403,32 € - SIRET 338 508 716 00010 - APE 6832A - R.C. 86 B 269 - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 83 338 508 716



I Conventionnement

DELEGATION *des Pyrénées Atlantiques*

N° de convention :

064-A-LS-201101-0013

la présente convention a été validée par l'Anah

le 19 08 2017

Signature Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président,

Paul BAUDRY

Réserve à l'Anah

CONVENTION À LOYER SOCIAL OU TRÈS SOCIAL

Madame, Monsieur,

Vous êtes propriétaire bailleur et vous souhaitez conclure avec l'Anah une convention de loyer à niveau social permettant, toutes conditions par ailleurs remplies, de bénéficier du dispositif d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers de 45 %. Cette convention avec l'Anah devra être conclue soit avant la signature du bail, soit au plus tard, à la date de prise d'effet de ce bail, ou le cas échéant, à la date de son renouvellement. Passé ce délai, la signature de la convention ne sera plus possible.

Si vous réalisez des travaux d'amélioration dans votre logement, la signature de la convention vous permet également de bénéficier, sous certaines conditions, d'une subvention majorée de l'Anah, et d'une priorité dans la prise en compte de votre demande. Dans ce cas, il vous faudra adresser la convention complétée et signée avec votre demande de subvention à l'Anah du département dans lequel est situé votre logement.

La convention s'accompagne d'un document dénommé « Engagements du bailleur » qui récapitule les principaux engagements que vous aurez pris à la signature de la convention.

Après signature du bail, vous adresserez ce document complété et signé à l'Anah, qui au vu des justificatifs que vous lui aurez transmis, pourra le signer.

Il vous est recommandé de lire attentivement le contenu de ces documents.

Pour des renseignements complémentaires, vous êtes invité(e) à contacter avant tout engagement de votre part :

- ♦ pour des questions relatives aux caractéristiques du logement (définition de la surface habitable, normes de décence...), aux conditions de location (plafonds de ressources et de loyer, nature du bail ...) ou pour connaître les avantages et obligations liés à la signature de cette convention : la délégation locale de l'Anah du département où est situé ce logement ou sur www.anah.fr ;
- ♦ pour toutes questions particulières relatives au statut fiscal de votre logement : les services fiscaux dont relève votre foyer fiscal ou sur www.impots.gouv.fr.

Votre délégation locale

*Vu les articles L.321-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.321-4 et L.321-8
Vu le Code général des impôts et notamment l'alinéa m) du 1° du I de l'article 31.*

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans les formulaires. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de l'Anah ou auprès du centre des impôts dont vous dépendez. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

Secteur locatif social

Convention conclue entre l'Anah et M. (ou la société)
en application de l'article L.321-8 du Code de la construction et de l'habitation (annexe II à l'article R.321-23 du même Code) ouvrant droit au bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement (APL)

- L'Anah, représentée par le délégué local Président de l'Agglomération Côte Basque Adour
D'une part, et
NOM, PRÉNOM du bailleur : Monsieur AUDEL Johan
Demeurant : 10 Hameau du vieux saule
Code Postal : 64480 Commune : CAMPAIN EN PEVEL
ou
RAISON SOCIALE :
Adresse du siège social :
Code Postal : [] [] [] [] [] [] Commune :
représentée par : Nom, prénom du représentant légal
Adresse du représentant légal :
Code Postal : [] [] [] [] [] [] Commune :
dénommé(e) ci-après, le bailleur,
D'autre part,
sont convenus de ce qui suit :

I. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L.321-3 à L.321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) pour le logement ci-après désigné.

- A - Adresse précise du logement : N° 22 Voie : rue Bourgneuf
Code Postal : 64100 Commune : BAYONNE
Bâtiment : Escalier : Porte : laté Étage : 2^{ème} étage
B - Surface habitable du logement (art. R.111-2) : 83,17 m²
C - Surface des annexes entrant dans le calcul de la surface habitable dite « fiscale » définie par l'article R.321-27 (la moitié des annexes dans la limite de 8 m²) : 1,30 m² Cave bot m: 18
D - Surface habitable dite « fiscale » totale du logement (D=B+C) : 83,17 m²
En cas de travaux subventionnés par l'Anah, si cette surface a été modifiée, indiquez la nouvelle surface 83,65 m².
Année d'achèvement du logement ou de l'immeuble [] [] [] [] où à défaut date approximative [] [] [] []
E - Indiquer la référence cadastrale du logement : B3-1321

II. PRISE D'EFFET, PROLONGATION, RÉSILIATION DE LA CONVENTION ET INFORMATION

Date de prise d'effet de la présente convention : 23 12 2015 (date de prise d'effet du bail)
Durée de la convention : 15 ans (6 ans sans travaux, 9 ans minimum avec travaux)
Date d'expiration de la convention : 23 12 2030

Réservé à l'Anah

Prolongation de la convention : la prolongation de la convention, par période de trois années, doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Résiliation : une convention ne peut être résiliée qu'à titre exceptionnel par l'Agence, notamment en cas d'inexécution de ses engagements par le bailleur. Dans ce cas, la Commission d'amélioration de l'habitat lorsque le logement a fait l'objet d'une subvention de l'Anah peut prononcer le reversement total ou partiel de toute subvention versée par l'Anah dans les conditions prévues aux articles R.321-21 et R.321-5 du CCH.

Le bailleur s'engage, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, à en faire notification aux locataires et aux organismes liquidateurs concernés. Lorsque le bailleur a bénéficié d'un avantage fiscal, l'Agence informe l'administration compétente.

2

Information : le propriétaire transmet le document mentionné à l'article R.321-30 du CCH, établi par l'Agence nationale de l'habitat, à l'autorité compétente en matière fiscale.

III. CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS, CONDITIONS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES D'ATTRIBUTION

● Conditions d'occupation

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur s'engage à louer le logement, ci-dessus désigné, nu à des personnes physiques⁹⁹, à titre de résidence principale et occupé comme tel au moins huit mois par an. Ce logement ne peut être occupé à titre d'accessoire d'un contrat de travail ou en raison de l'exercice d'une fonction.

Le logement ne peut être loué ou occupé à quelque titre que ce soit par :

- ♦ les ascendants ou les descendants du signataire de la convention ;
- ♦ ceux de son conjoint, de son concubin ou de son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- ♦ son conjoint, son concubin ou son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ;
- ♦ les associés de la société signataire de la convention, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants ;
- ♦ les administrateurs de l'association signataire, leurs conjoints, concubins ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ainsi que leurs ascendants ou descendants.

● Conditions de ressources des locataires

Le bailleur s'engage à louer le logement à des ménages dont les revenus, à la date d'entrée dans les lieux, sont 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.

Le montant des ressources à prendre en compte pour apprécier la situation de chaque ménage requérant est égal au revenu imposable⁹⁹ de chaque personne composant le ménage, figurant sur les avis d'imposition établis au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Ces plafonds sont révisés annuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L.141-2 du Code du travail. Cette variation est appréciée entre le 1^{er} octobre de l'antépénultième année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.

● Conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social

Lorsque la subvention est accordée pour un logement qualifié de « très social », le bailleur doit informer la délégation locale de l'Anah lors de la mise en location ou à chaque remise en location afin que le logement soit loué à des locataires choisis sur une liste de candidats. Dans un délai d'un mois, le Préfet ou l'organisme désigné à cette fin lui adresse une liste de candidats. Le bailleur s'engage à choisir son locataire parmi ce (ou ces) candidats. En l'absence de candidat proposé, il peut louer le logement à des personnes de son choix dès lors que leurs revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources prévus ci-dessus.

IV. CONTRAT DE LOCATION ET INFORMATION DU LOCATAIRE

Le bail conclu entre le bailleur et le locataire doit être conforme à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve des dispositions du chapitre V de la présente convention. Le contrat de location prévoit que le loyer est payé mensuellement à terme échu.

Le bailleur s'engage à ce que le logement loué dans le cadre de la présente convention respecte les caractéristiques de décence qui sont définies dans le décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002 et qui portent sur les conditions relatives à :

- ♦ la sécurité physique et la santé des locataires ;
- ♦ les éléments d'équipement et de confort ;
- ♦ les normes de surface et de volume.

Lors de la signature du bail, le bailleur s'engage à remettre au locataire une copie de la présente convention, et à informer le locataire de toute modification apportée à la convention ayant des incidences sur leurs relations contractuelles.

Le bailleur porte sur la quittance le montant du loyer maximum applicable au logement.

Six mois avant son terme, il informe le locataire de la date d'expiration de la convention.

V. MONTANT DU LOYER MAXIMAL ET MODALITÉS DE RÉVISION

Le loyer pratiqué par le bailleur ne doit pas excéder le loyer maximal qui est fixé au m² de surface fiscale à 16,45 €.

Ce loyer maximum est révisé au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de la date d'effet de la convention, dans les conditions prévues au 2^{ème} alinéa de l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

En cas de travaux subventionnés par l'Anah, le loyer actualisé à la date d'achèvement des travaux est fixé à 16,61 € par m² de surface fiscale.

⁹⁹ Sauf lorsque la location est consentie sous certaines conditions à un organisme public ou privé pour le logement ou de personnes physiques à usage d'habitation principale la location peut, dans ce cas, être meublée ou non mais sans fourniture de prestation hôtelière ou parahôtelière.
⁹⁹ Revenu fiscal de référence.

VI. AIDE ACCORDÉE PAR L'ANAH (le cas échéant)

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre *a minima* les logements en conformité avec les caractéristiques du logement décent définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et doivent figurer dans la liste prévue à l'article R.321-15 du CCH.

VII. SUIVI ET CONTRÔLES

Tout changement d'occupation ou d'utilisation du logement ou toute mutation de propriété intervenant pendant la période d'application de la convention doit être déclaré par le bailleur à l'Agence dans un délai de deux mois suivant l'évènement.

Le bailleur s'engage à fournir à tout moment à la demande de l'Agence, toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice du contrôle.

VIII. SANCTIONS EN CAS D'INEXÉCUTION DES ENGAGEMENTS PAR LE BAILLEUR

• Sanctions

En cas de non respect par le bailleur des dispositions de la présente convention, l'Anah peut prononcer des sanctions mentionnées à l'article L.321-2 du CCH

En outre, en application de l'article L.321-4 du CCH, elle peut prononcer des pénalités au plus égales à un montant de :

- vingt-quatre mois du loyer maximal prévu par la convention, hors loyers accessoires et charges récupérables, en cas de non respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement ;
- neuf mois du loyer maximal prévu par la convention, hors loyers accessoires et charges récupérables, lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention, tels que notamment ceux relatifs aux conditions d'occupation des logements, aux plafonds de ressources, à l'information des locataires ou au contrôle de l'Anah. Cette somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

Le délégué local doit préalablement mettre en demeure le bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de satisfaire à son obligation. Ce dernier doit, dans un délai de deux mois, soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque l'Anah écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

• Litiges

En cas de contestation sur la mise en œuvre de la présente convention, le litige est porté devant le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe l'immeuble.

Fait en 2 originaux

à Paris, le 09 du 12 2019

Le bailleur

à Bayonne, le 09 du 12 2019

L'Anah

Pour le Président et par délégation
Le Vice-Président

Christian MILLET-BARBÉ

MODE D'EMPLOI DES EQUIPEMENTS

REGLES DE FONCTIONNEMENT

Immeuble 22 rue Bourgneuf - Bayonne

Il est rappelé que les parties communes ainsi que les appartements de l'immeuble ont fait l'objet d'une restauration complète. Il est donc demandé aux occupants de veiller à conserver et entretenir les éléments patrimoniaux mis en œuvre.

De manière générale, pour toute question relative à l'entretien de votre appartement ou à l'utilisation des équipements en place, vous pouvez prendre contact avec votre agence de location.

Interdiction des percements

- murs recouverts de faïence,
- murs extérieurs (bloc climatisation, parabole),
- meubles de cuisine et de salle de bains,
- sols, qu'il s'agisse de parquets, de pierre ou de carrelage,
- fenêtres.

Entretien des sols

Les sols des appartements sont en parquet (ancien ou neuf).

Les parquets neufs ont été huilés, tandis que les parquets anciens ont été cirés. Il ne faut donc pas utiliser de produit décapant ou abrasif, ni les frotter avec une éponge grattante, afin de ne pas enlever l'huile ou la cire. Pour le nettoyage, utiliser une serpillière humide, avec un produit doux adapté à l'entretien des parquets. Ne pas laver à grande eau car cela peut abîmer le parquet.

Un entretien annuel des parquets doit être réalisé par application d'une cire liquide (et non d'une cire en pâte), jusqu'à saturation (jusqu'à ce que le bois n'aspire plus la cire). Cet entretien permet au parquet de ne pas se dégrader et de ne pas être infesté par des insectes xylophages ou autres (puces de bois, puces de chats).

Ventilation Mécanique contrôlée (VMC) double flux

Le principe de fonctionnement est d'insuffler de l'air neuf dans les pièces sèches (chambres, salon, séjour) et d'extraire l'air vicié des pièces humides (cuisine, salles de bains, WC). Un échangeur à plaques haute efficacité permet de récupérer les calories présentes dans l'air sortant pour les réinjecter dans l'air entrant (80% des calories). Ainsi, si la température de l'appartement est de 19° et que la température de l'air entrant est à -1°, le circuit de ventilation permet de récupérer environ 14° et les installations de chauffage ne sont sollicitées que pour porter la température de l'air neuf de 14° à 19°.

Pour assurer le bon fonctionnement de la VMC, il ne faut surtout pas obturer les bouches de ventilation.

Mode de chauffage

L'immeuble est équipé d'une chaudière collective fonctionnant au gaz. Cette chaudière assure la fourniture de l'eau chaude, ainsi que le chauffage des appartements via les radiateurs dont sont équipés chaque appartement. Les duplex sont équipés en outre de planchers chauffants dans les parties supérieures.

Des compteurs individuels (situés dans les toilettes) permettent de relever les consommations énergétiques de chaque appartement.

Fenêtres

Le mécanisme des doubles fenêtres impose une procédure de fermeture particulière. Il ne faut pas fermer trop brusquement la fenêtre côté intérieur du logement, au risque de créer un appel d'air et de provoquer des dommages sur les mécanismes.

Il faut procéder en douceur afin que l'air présent entre les deux fenêtres sorte avant de pouvoir fermer correctement.

Volets

Les volets sont à plier pour permettre l'ouverture et la fermeture sans abîmer les murs.

Il faut rabattre la partie amovible située vers l'extérieur du volet avant toute manipulation.

Murs

Des pastilles de protection ont été installées pour éviter les butées d'éléments divers (portes, volets, fenêtres ...). Il est interdit de les déplacer ou de les enlever.

Consommation d'eau

Chaque appartement est équipé d'un compteur d'eau individuel.

Lors de l'entrée dans les lieux, les noms des locataires sont communiqués à la Régie des Eaux qui facture ensuite directement la consommation d'eau de chaque appartement au locataire.

La consommation d'eau privative n'est donc pas incluse dans les charges.

Utilisation des parties communes

Afin d'éviter toute dégradation prématurée des parties communes, il est strictement interdit de stationner dans le hall d'entrée, les escaliers et les paliers, des scooters, vélos ou poussettes.