



CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION LOCAUX NUS

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8.07.89) modifiée

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 annexe comprenant la notice d'information (Arrêté du 29/05/2015).

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

représenté(s) par la Société NEXITY LAMY, SAS au capital de 219 388 000,00 €uros -, immatriculée au Registre de Commerce de Paris n° B 487530099, dont le siège est à 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08, en sa qualité d'Administrateur de Biens, Carte professionnelle gestion CPI 7501 2015 000 001 224, délivrée par la CCI Paris Ile-de-France; Garantie financière Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB : TOUR KUPKA B - TSA 39999 16 RUE HOCHE 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Avec NEXITY ISSOIRE située au 20-22 RUE DU PONTEIL 63500 ISSOIRE
Représentée par sa responsable de site en exercice, Marie-Chantal GOURP,

**D'une part,
ET :**

Ci-après dénommé le « Bailleur »,

D'autre part,

Ci-après dénommé le « Preneur »,

Il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur loue par les présentes au preneur, qui les accepte, les locaux ci-après désignés, aux conditions particulières, générales et spéciales suivantes, qui résultent de l'application des lois n° 86.1290 du 23/12/1986, n° 89.462 du 06/07/1989 et n° 94.624 du 21/07/1994, N° 2009-323 du 25/03/2009, et n°2014-366 du 24 03 2014.

Il porte sur la location de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux loués accessoirement au local principal par le Bailleur.

La résidence principale du locataire est entendue conformément aux dispositions de l'article 2 alinéa 2 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.



II.OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement, des locaux et des équipements dont le preneur a la jouissance exclusive

Résidence : LE CLOS CAMAÏEU

Adresse : 7 BOULEVARD FRANCOIS MITTERRAND 63500 ISSOIRE

Type d'habitat : Collectif

Régime juridique de l'immeuble : Copropriété

Période de construction : Après 2005

N° Lot de copropriété : LT000036

Tantièmes charges générales : 375/10000

Bâtiment : BATIMENT PRINCIPAL

Etage : 2 N° porte : 124

Nature du bien : Appartement

Type de bien : Type 2 APPART F2

Surface habitable du logement : 41,00 m² (Art R111-2 du code de la construction)

Modalités de production de chauffage = Individuel - chauffage électrique individuel

Modalités de production d'eau chaude = Individuelle -

Descriptif du bien :

Appartement composé d'un séjour avec coin cuisine donnant sur balcon, une chambre, une salle de bains, WC séparés

Locaux accessoires :

Nature du local : Stationnement Intérieur

N° Lot de copropriété : LT000001

Tantièmes charges générales : 49/10000

Bâtiment : BATIMENT PRINCIPAL

Etage : RDC N° porte : 1

Parties et équipements à usage commun

Interphone / digicode, minuterie, antenne TV, espaces verts

B. Destination des locaux :

Usage : HABITATION PRINCIPALE

III.DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

A. Date de prise d'effet du contrat :

Le bail prend effet le 21/08/2020 pour se terminer le 20/08/2023.

B. Durée du contrat :

Le présent bail est consenti pour une durée de 3 années.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.



IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

Fixation du loyer initial

Le loyer mensuel initial est fixé à : 460,00 € QUATRE CENT SOIXANTE EUROS

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : NON

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : NON

Logement vacant depuis moins de 18 mois : OUI

Montant du dernier loyer (hors charges) acquitté par le locataire précédent : 450,00 €

Montant du dernier loyer (hors charges) appliqué au précédent locataire : 450,00 €

Révision du loyer

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail. L'indice qui sera retenu pour la révision sera calculé en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE conformément à l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 ou de tout indice qui viendrait se substituer à celui-ci.

Indice de référence pour la révision des loyers

Indice de référence des loyers du 2IEME TRIMESTRE 2020 (publié par l'INSEE) soit 130,57.

B. Charges récupérables

Les charges récupérables sont à régler en même temps que le loyer, sous forme de provision mensuelle avec une régularisation annuelle.

Montant des provisions sur charges = 50,00 € CINQUANTE EUROS

C. Modalités de paiement

Périodicité de paiement = Mensuel

Paiement = A échoir

Date = Le premier jour du terme

V. TRAVAUX

- Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail : NON
- Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur: NON
- Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire: NON

VI. GARANTIES

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 460,00 € soit QUATRE CENT SOIXANTE EUROS.

En cas de co-titularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.



VII.CLAUSE DE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les co-titulaires du bail (en cas de pluralité de locataires) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Cette solidarité s'applique également aux héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder dans le respect de l'article 802 du Code civil.

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elles s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.

VIII.CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au bailleur ;

-deux mois après un commandement 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 éventuellement prévu au contrat.

-un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

-un mois après un commandement demeuré infructueux 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.

S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991. 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.

IX.HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Conformément à l'article 5 I de la loi du 06 07 1989, 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 montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour l'organisation de la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 8,00 €(1) ttc /m² de surface habitable.

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux d'entrée est fixé à un montant de : 3,00 €(1) ttc/m² de surface habitable.



B. Détail et répartition des honoraires

Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20,00% :

A la charge du locataire :

- Honoraire d'organisation de la visite / constitution du dossier candidat / rédaction du bail : 273,33€ ht soit 328,00€ ttc
- Honoraire de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 65,00€ ht soit 78,00€ ttc

A la charge du bailleur :

- Honoraire d'organisation de la visite / constitution du dossier candidat / rédaction du bail : 273,33€ ht soit 328,00€ ttc
- Honoraire de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 65,00€ ht soit 78,00€ ttc
- Honoraires d'entremise et négociation de la mise en location : 45,82€ ht soit 54,98€ ttc

X.AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Le loyer et les accessoires sont payables le premier jour du mois.
- 2 - Il est ici stipulé que toutes anomalies relatives aux lieux loués devront être signalées à l'agence et par écrit, et ce d'une part, afin d'éviter tout oubli et d'autre part, dans le but de remédier à ces dernières dans les meilleurs délais.
- 3 - Le bailleur demande expressément au locataire de lui justifier chaque année son assurance. 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.
- 4 - Il est formellement interdit de percer des trous dans les murs et les cloisons. Les accrochages de tableaux ou autre devant être faits à l'aide de clous "x" qui laissent des trous d'un diamètre inférieur au millimètre.
- 5 - Il est ici précisé que la liste des réparations locatives ainsi que celle des charges récupérables sont annexées à la présente.
- 6 - Interdiction formelle d'étendre du linge aux fenêtres ainsi que dans les parties communes (escaliers, paliers, cour etc...)
- 7 - Le locataire sera tenu d'informer le bailleur s'il change de fournisseur d'électricité, en cours de bail en transmettant un justificatif. De plus, lors de l'état des lieux de sortie, le locataire remettra impérativement sa dernière facture d'électricité.
- 8 - L'état du hall d'entrée ainsi que la cage d'escaliers sera vérifié après chaque déménagement et emménagement. Les détériorations éventuelles seront facturées au locataire responsable.
- 9 - Interdiction de coller des revêtements sur les sols / murs.
- 10 - Les chiens sont tolérés sous réserve d'être tenus en laisse dans les parties communes. Tout excrément qui serait retrouvé dans les parties communes (cour, hall d'entrée etc.) sera enlevé aux frais du locataire concerné. Les chiens de catégorie 1 ainsi que certains « NAC » (espèces dangereuses comme les mygales, scorpions, crocodiles ou espèces protégées comme les hérissons, campagnol etc.) sont formellement interdits. Le bailleur se réserve le droit de demander au locataire tout justificatif concernant la provenance et la race de l'animal concerné. Un locataire propriétaire d'un chien de catégories 1 ne pourra en aucun cas emménager avec son chien, faute de quoi le bail sera résilié de plein droit.
- 11 - Le locataire détenant un ou plusieurs animaux devra veiller à ce que ces derniers ne cause aucun trouble de la jouissance aux voisins, ni aucun dégât dans les parties communes de l'immeuble, notamment la cour ainsi que dans l'appartement. Toutes dégradations éventuelles causées par un animal seront facturées au locataire responsable. La remise en état d'éventuelles dégradations causées par le locataire sera facturée au responsable.
- 12 - Si toutefois le locataire ne respecterait pas les clauses mentionnées ci-dessus, un avertissement par lettre recommandée avec avis de réception lui sera adressé et facturé. Si rien n'est fait dans les trois jours après réception du recommandé, toutes mesures complémentaires seront mises en place.



XI. INFORMATIONS PARTICULIERES

> Relatives au contenu du contrat

Le preneur et la caution solidaire reconnaissent expressément avoir pris connaissance du contenu de la notice d'information avant la signature des présentes et l'avoir accepté. Cette notice concerne notamment, les modalités de révision de loyer, les conditions d'occupation des lieux, la conservation de la chose louée, la définition des charges locatives, impôts et taxes, l'obligation d'assurance, de contrat d'entretien si nécessaire et les formalités en cas de congé. Chacune des parties reconnaît que cette notice figure en annexe indissociable du présent contrat de bail.

> Relatives à l'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté (Décret n°2016-382 du 30 mars 2016)

Si les parties au contrat conviennent d'appliquer une grille de vétusté validée par un accord collectif local (article 42 de la loi du 23 décembre 1986), celle-ci est annexée au présent bail.

> Relatives à l'entretien annuel des chaudières individuelles (Décret n°2009-649 du 9 juin 2009)

Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kW doivent faire l'objet d'un entretien annuel.

Si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien sera effectué chaque année à l'initiative du locataire qui devra en justifier au bailleur par la production d'une attestation d'entretien sans que l'absence de demande de justification puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

A ce titre, l'entretien devra être réalisé par un professionnel qualifié (article 16 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996).

> Relatives à l'entretien annuel des autres installations individuelles

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer chaque année par un professionnel qualifié toutes les installations pouvant exister dans les locaux loués notamment les chauffe-eau gaz, pompes à chaleur, climatisations, cheminées, gaines de fumée, etc... et devra en justifier au bailleur par la production d'une attestation d'entretien sans que l'absence de demande de justification puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

> Relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽²⁾

> Relatives à l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat ou dans un secteur d'information sur les sols sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un 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 objets des présentes :

Ne sont pas 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, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ou dans un secteur d'information sur les sols

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, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ou dans un secteur d'information sur les sols

Il a été dressé un état des risques en date du (en cours de réalisation) **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, objets 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

Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽³⁾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.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

> Relatives au diagnostic de performance énergétique

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.

> Relatives au 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 1^{er} 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

> Relatives à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur.

> Relatives à la fourniture d'énergie (lois du 7 décembre 2006 et du 21 janvier 2008)

Le bailleur déclare que le précédent occupant :

- A souscrit avant ce jour une offre de marché et ainsi renoncé aux tarifs réglementés concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité) attachée à l'immeuble, objet des présentes. Il est précisé que le locataire pourra revenir aux tarifs réglementés sans condition de délai dès lors qu'il en formule la demande
- N'a pas abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité)

Le locataire s'engage à informer le bailleur ou son mandataire de toute modification du contrat actuel ou de la souscription d'un contrat avec un nouveau fournisseur.

> Relatives au diagnostic amiante parties privatives prévu par l'Arrêté du 12/12/2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante ».

Le dossier amiante parties privatives dûment constitué est tenu à la disposition du locataire dans les bureaux du mandataire et est consultable sur rendez-vous aux heures d'ouverture de l'agence.

Il comporte :

1. le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A de la nouvelle annexe (calorifugeages, flocages et faux plafonds) ;
2. le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques, de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante ou des mesures conservatoires mises en œuvre.

> 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.

> Relatives au diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité

Un diagnostic doit être produit pour tous les logements dont les installations intérieures de gaz et d'électricité ont plus de 15 ans (durée de validité : 6 ans).



XII. Informatique et libertés

Le Bailleur ou son Mandataire, en sa qualité de responsable du traitement, réalise des traitements de données à caractère personnel pour la mise en œuvre des prestations objet du bail.

Ces traitements sont rendus nécessaires pour permettre le suivi et l'exécution du bail et des obligations légales.

Le terme « données personnelles » désigne l'ensemble des informations nominatives ou non permettant d'identifier directement ou indirectement l'utilisateur.

Le terme « traitement » désigne toute opération ou tout ensemble d'opérations effectués ou non à l'aide de procédés automatisés et appliqués à des données ou des ensembles de données à caractère personnel.

Les données collectées sont indispensables à ces traitements et sont destinées aux services concernés du Groupe NEXITY, et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires. Ces derniers sont soumis à une obligation de confidentialité et ne peuvent utiliser vos données qu'en conformité avec nos dispositions contractuelles et la législation applicable.

Les données collectées sont susceptibles d'être conservées pendant une durée qui ne saurait excéder la durée de la relation contractuelle augmentée de toute prescription légale et pour les demandes commerciales, pendant une durée de 3 ans à compter du dernier contact.

Conformément à la législation en vigueur, l'utilisateur a la possibilité d'exercer ses droits pour accéder, rectifier, effacer les données, limiter leurs traitements, s'y opposer et demander la portabilité de celles-ci. Il peut également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données à caractère personnel après son décès.

Ces droits s'exercent soit par courrier électronique adressé à : informatique-libertes@nexity.fr ou par courrier postal à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) - Nexity Lamy - 19 Rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS Cedex 08, accompagné d'une copie d'un titre d'identité.

L'utilisateur peut également adresser une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 08.

Le responsable de traitement prend l'ensemble des mesures nécessaires à la sécurité et à l'intégrité des données. Il met en place un signalement des incidents ayant un impact sur les données au profit de l'utilisateur dans le délai légal à compter de sa connaissance dudit incident.

Par ailleurs, vos coordonnées téléphoniques étant recueillies par le responsable du traitement, vous pouvez vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs par l'article L. 223-1 du code de la consommation.

Je souhaite recevoir les offres personnalisées du groupe Nexity par email*

OUI NON

Je souhaite recevoir les offres personnalisées du groupe Nexity par SMS*

OUI NON

*Champs obligatoires

XIII. Transmission des informations

Dans le cadre de la digitalisation de l'ensemble des documents, Nexity propose à tous ses clients, de leur envoyer tous les courriers simples relatifs à la gestion de leurs biens par voie dématérialisée, en particulier et sans que cette liste soit limitative :

- les avis d'échéances de loyers, courriers de révision du loyer, régularisations annuelles de charges locatives, lettres de relance, et tout autre courrier en relation avec la présente location.

Je demande expressément à recevoir l'ensemble des courriers simples en relation avec la location de mon bien par voie dématérialisée, à compter de la signature des présentes à l'adresse électronique suivante :

mr.david.desortiaux@orange.fr

Je m'engage à informer Nexity de tout changement d'adresse électronique.



XIV.ANNEXES

Le locataire déclare avoir reçu l'ensemble des pièces annexes suivantes :

- > Décret n° 87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables
- > Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives
- > Si l'immeuble est en copropriété : Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges
- > Engagement de la caution (si garant)
- > Le dossier de diagnostic technique comprenant : le diagnostic de performance énergétique, le constat des risques d'exposition au plomb, l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, le cas échéant le diagnostic des installations intérieures de gaz et d'électricité
- > La notice d'information (Arrêté du 29 Mai 2015)

Le présent bail a été fait et signé à ISSOIRE

Le 28/07/2020 en 1 exemplaire et comprend 0 mot nul 0 ligne nulle

**LE BAILLEUR (4)
ou son Mandataire**

LE LOCATAIRE (4)

DocuSigned by:
5F1831DA654E4F0...

DocuSigned by:
D05D9D97920043E...

(1) Fixé par le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

(2) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D d'un plan d'exposition au bruit.

(3) Indiquer l'origine du sinistre

(4) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »

(5) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé. Reconnaiss avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »

ANNEXE > NOTICE D'INFORMATION

(Arrêté du 29/05/2015)

Préambule.

1. Etablissement du bail.

1.1. Forme et contenu du contrat.

1.2. Durée du contrat.

1.3. Conditions financières de la location.

1.3.1. Loyer.

1.3.1.1. Fixation du loyer initial.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.

1.3.2. Charges locatives.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.

1.3.4. Modalités de paiement.

1.4. Garanties.

1.4.1. Dépôt de garantie.

1.4.2. Garantie autonome.

1.4.3. Cautionnement.

1.5. Etat des lieux.

2. Droits et obligations des parties.

2.1. Obligations générales du bailleur.

2.2. Obligations générales du locataire.

3. Fin de contrat et sortie du logement.

3.1. Congés.

3.1.1. Congé délivré par le locataire.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur.

3.2. Sortie du logement.

3.2.1. Etat des lieux de sortie.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.

4. Règlement des litiges locatifs.

4.1. Règles de prescriptions.

4.2. Règlement amiable et conciliation.

4.3. Action en justice.

4.3.1. Généralités.

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.

4.3.2.1. Mise en oeuvre de la clause résolutoire de plein droit.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.

4.4. Prévention des expulsions.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

4.5. Procédure d'expulsion.

5. Contacts utiles.

Préambule.

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges. Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location. Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret. Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles. Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4). Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat Location d'un logement nu: Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association). A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans

lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10). Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11). Location d'un logement meublé: Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an. Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre

PARAPHES

marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret. Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) : Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif. Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) : Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable. Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge. **1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) : Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision. Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande; elle ne peut donc pas être rétroactive. Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible. Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) : Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat. La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9) Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable. Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit). Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé : – lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers; – lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités : – dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail; – dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes : – le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement; – le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire. La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges. Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières : – de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées; – de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres. Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire; dans le cas contraire, il peut exiger un complément. Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous

les cas justifié. C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire: – le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...); – le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif; – une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives. Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande. Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé): Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10). (1) Décret no 87-713 du 26/08/1987 pris en application de l'article 18 de la loi no 86-1290 du 23/12/1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat. Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives. Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail. Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1) La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé «Acte de cautionnement», s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex.: loyers, charges, frais de remise en état du logement...). Exigibilité: Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex.: garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti. En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes. Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. Forme et contenu de l'acte de cautionnement: L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution. Durée de l'engagement: Engagement sans durée: Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours. En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé. Engagement à durée déterminée: Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1): Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé. Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement. Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2). Location de logement meublé: Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5). (2) Décret no 96-1080 du 12/12/1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent: Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent. Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Délivrer un logement en bon état: Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement. Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence. Entretien: Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire: Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation. A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur. Usage du logement: Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc. En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage. (3) Décret no 2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi no 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges: Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat. Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations. Utilisation du logement: Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière: – le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage; – le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex.: pose de jardinières, de linge aux fenêtres); – le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage

d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale; – le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. Travaux: – le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge; – le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur: les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours). Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien: Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre: – le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex.: maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure; – le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Assurance: Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires. (4) Décret no 87-712 du 26/08/1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire Motifs: le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ. Forme: le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé. Effets: la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis. Durée du délai de préavis: Location nue: Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des

«zones de tension du marché locatif» ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes: obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique. Location meublée: Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs: le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas:

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux: non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc. Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé. Forme et délais: La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué. Location nue: Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente. Location meublée: Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail. Effet: si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement. Sanction du congé frauduleux: si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale. (5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée. Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturés au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais: le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse. Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie: – si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois; – si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble. Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels

que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc.; – sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie: à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1) En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité. Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation. Voies de conciliation: les commissions départementales de conciliation (art. 20): Présentation: pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite. Rôle: la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Le champ de compétence de la CDC est large. La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers). Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants: dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés. Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective: application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles. Modalités de saisine: la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective. La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.). Déroulement des séances: le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance. Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC. Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une

solution à leur problème. Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation. Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4000 euros. Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation. Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24) Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en oeuvre de la clause résolutoire de plein droit Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants: – défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu; – non-versement du dépôt de garantie; – défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs; – troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en oeuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire. Lorsque le bailleur souhaite mettre en oeuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en oeuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui. Le bailleur personne morale autre que les sociétés

immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement. Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience. Le juge peut alors: – soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, le bail n'est pas résilié; – soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...). Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement: – du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement; des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement; – des impayés de factures d'eau et d'énergie. Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé. Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion: Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en oeuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat. Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30000 € d'amende. Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution. L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice. Trêve hivernale: Durant la période dite de *trêve hivernale*,

qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre: – d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril; ou – d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants). En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL: les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>). Les organismes payeurs des aides au logement: – Caisses d'allocations familiales (CAF); – Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires: Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation: – organisations nationales représentatives des bailleurs: – l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI); – la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF); – l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI); – organisations nationales représentatives des locataires: – la Confédération nationale du logement (CNL); – la Confédération générale du logement (CGL); – la Confédération syndicale des familles (CSF); – la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV); – l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC). Maison de justice et du droit et point d'accès au droit: les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile. Information administrative: – ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité: <http://www.territoires.gouv.fr/>; – site officiel de l'administration française: <http://www.service-public.fr/>; – numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public: 3939 (coût: 0,15 € la minute en moyenne).



ATTESTATION DE SURFACES HABITABLES

Rapport n° :

Page : 1/2

CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES

Pour les locations vides et à usage de résidence principale
Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif (la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).

N° de dossier :

Date de visite : 25/06/2019

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 7 BD FRANCOIS MITTERAND RESIDENCE LE CLOS CAMAIEU BD FRANCOIS MITTERAND
 RESIDENCE LE CLOS CAMAIEU 63500 ISSOIRE
 Nature du bien : **Appartement**
 Etage : **2ème Etage**
 Lot(s) : NC

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom :
 Adresse :
 Code Postal :

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m ²)
Entrée	4.65
W.C.	1.25
Salle de bains	3.00
Cuisine	4.00
Séjour	17.85
Chambre 1	10.25

4 - Superficie habitable totale du bien : **41.00 m²**

La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie non habitable (en m ²)
Terrasse	7.25
Garage	12.50

6 - Superficie annexe totale du lot : **19.75 m²**

Diagnostics : Amiante – DPE – Plomb – Carrez/Boutin – Gaz – Electricité – E.R.P

Agence 3a 6 rue du palais 63500 issouire – Tél. : 06/89/33/51/42

Assurance : ALLIANZ - 55607699 Certification délivrée par : GINGER CATED.

Numéro de dossier :



**ATTESTATION DE SURFACES
HABITABLES**

Rapport n° :

Date : 25/06/2019
Page : 2/2

Intervenant : MR DELHAYE STEPHANE

Fait à : ISSOIRE

Le : 25/06/2019

**AGENCE 3A
INGENIERIE IMMOBILIERE
Stéphane DELHAYE
6, rue du Palais - 63500 ISSOIRE
Tél. 04 73 89 10 00 - 06 88 33 61 42
Fax 04 73 51 18 02
RCS 814 53 173**

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Arrêté du 8 février 2012 modifiant L'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France Métropolitaine pour lesquels les quantités d'énergie sont évaluées sur la base de consommations estimées (consommation conventionnelle) – Logement 6.A.

N° de dossier :
 N° ADEME (partiel ou/et complet) : 1963L1001000E
 Date de validité : 24/06/2029
 Date de création : 25/06/2019 - Date de visite : 25/06/2019
 Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)
 Surface habitable (m²) : 41.00

Nom du diagnostiqueur : MR DELHAYE STEPHANE
 N° de certification : 541
 Délivré par : ginetrcated

AGENCE 3A
INGENIERIE IMMOBILIERE
 Stéphane DELHAYE
 6, rue du Palais 63500 ISSOIRE
 Tél. 04 73 89 10 30 - 06 89 33 51 42
 Fax 04 73 51 48 02
 RCS 54 08 171

Signature :

Désignation du bien :
 Adresse : 7 BD FRANCOIS MITTERAND RESIDENCE LE CLOS CAMAIEU 63500 ISSOIRE
 Etage : 2^{ème} Etage Bâtiment : Numéro de lot(s) : NC
 Catégorie : RECENT Type : T2 Nbre de niveau : 2 Nbre de niveau de sous-sol : 0
Désignation du propriétaire :
 Nom :
 Adresse :
Désignation du propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
 Nom : Adresse :

Consommations annuelles par énergie :

Obtenues par la méthode 3CL-DPE, (V.2012), estimées à l'immeuble logement, prix moyens des énergies indexés au 15/08/2015.

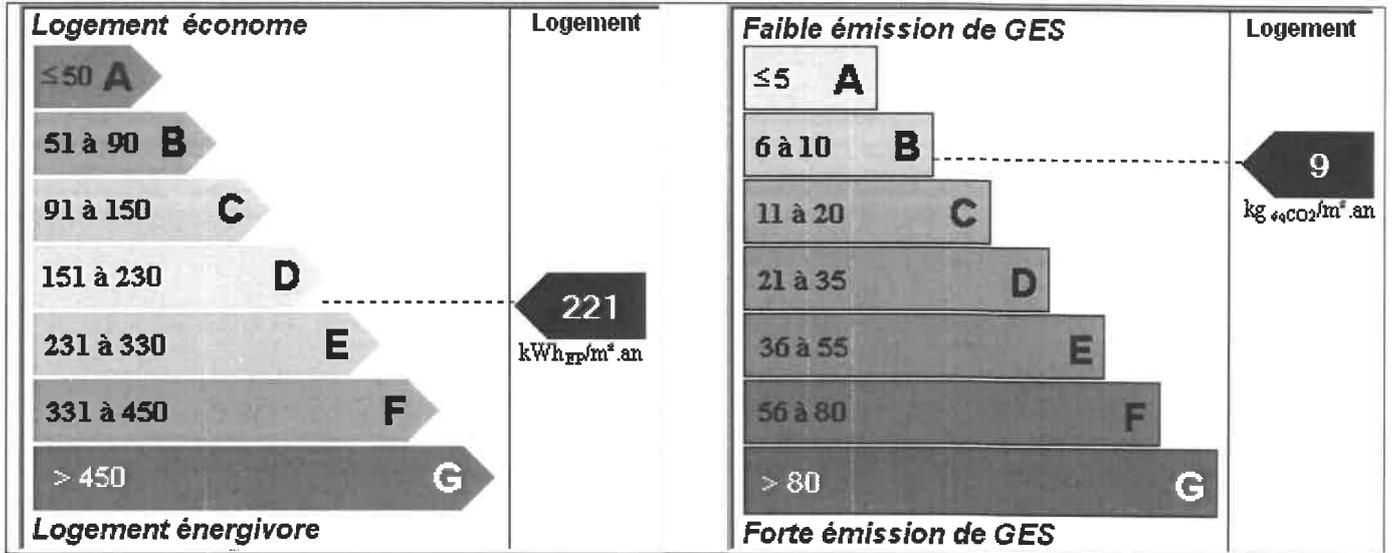
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie (€ TTC abonnements compris)
	Détail par énergie et par usage en kWh _{EP}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	1659 (Electricité)	4280 (Electricité)	239
Eau chaude sanitaire	1846 (Electricité)	4764 (Electricité)	266
Refroidissement			0
Consommations d'énergie pour les usages recensés	3505	9044	591

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'ECS et le refroidissement
 Consommation conventionnelle : 221 kWh_{EP}/m².an

Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'ECS et le refroidissement
 Estimation des émissions : 9 kg_{éqCO₂}/m².an.



AGENCE 3 A
INGENIERIE IMMOBILIERE
6, rue du Palais 63500 ISSOIRE
Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42
Mail : contact@agencea3.fr





A G E N C E 3 A
I N G E N I E R I E I M M O B I L I E R E

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr

Descriptif du logement et de ses équipements

(voir descriptif plus complet dans la « fiche technique » ci-après)

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs :	Système de chauffage :	Système de production d'ECS :
Murs en béton banché - Ep: 20 et - - Isolé: ITI - Ep: 10	1 - Installation de chauffage sans solaire - Type: Convecteur bi-jonction - Energie: Electricité	Production électrique NFC à accumulation vertical
Toiture :	Emetteurs :	Système de ventilation :
Dalle béton - Isolé: ITI	Radiateur électrique NFC	Ventilation mécanique à extraction hygroréglable
Menuiseries :	Système de refroidissement :	
Porte en bois opaque pleine Fenêtres battantes - Menuiserie Pvc Double vitrage Portes-fenêtres battantes avec soubassement - Menuiserie Pvc Double vitrage		
Plancher bas :	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :	
Dalle béton - Isolé: ITI	Non	
Energies renouvelables :	Quantité d'énergie d'origine	KWh_{EP}/m².an
		0
Type d'équipements présents utilisant énergies renouvelable :		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu.

Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Energie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc...). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement



A G E N C E 3 A
I N G E N I E R I E I M M O B I L I E R E

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr

du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Energie constate au niveau national.

Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.



A G E N C E 3 A
I N G E N I E R I E I M M O B I L I E R E

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat de 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 ou 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température « Hors gel » fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes,
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit,
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluo-compactes ou fluorescentes),
- Evitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique/audiovisuel :

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).



Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

Mesures d'amélioration	Nouvelle consommation conventionnelle
------------------------	---------------------------------------

Commentaires :

Afin d'optimiser au mieux le confort et les économies d'énergie sur votre bâtiment, on pourra envisager d'avoir recours à la mise en place d'une installation domotique.

Veillez au bon entretien des bouches de ventilation, notamment en évitant l'encrassement des bouches d'extraction, et de vérifier le bon fonctionnement des entrées d'air. Le non-respect de ce contrôle peut provoquer un dysfonctionnement de la ventilation et l'augmentation des consommations énergétiques.

Art. L. 134-3 – IV Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ginger cated



AGENCE 3 A
IMAGERIE MOBILIERE

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr

Référence du logiciel validé : WinDPE

Référence du DPE : Logement 6.A

Diagnostic de performance énergétique Fiche technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique. En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifié (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Données d'entrée et valeurs renseignées	
Département : PUY DE DOME	Nombre de logements du bâtiment (le cas échéant) : 1
Altitude (m) : 360	Puissance électrique souscrite (le cas échéant) :
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Surface des capteurs photovoltaïques (m ²) (le cas échéant) :
Année de construction : De 2001 à 2005	Production d'électricité par une micro-éolienne (le cas échéant) :
Surface habitable (m ²) : 41.00	Ville réseau de chaleur (le cas échéant) : Nom du réseau :
Hauteur moyenne sous plafond (m) : 2.50	

Locaux non chauffés									
Nom	Type	Surface sol	Surface mur	Surface plafond	Surface totale	Local isolé	Surf. /local chauffé	Local chauffé isolé	
Local 1	Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur	6.40	10.00	6.40	22.8	Oui	2.50	Oui	

Planchers bas									
Surface (m ²)	Type	Isolé	Epaisseur isol. (cm)	Année des travaux d'isol.	Périmètre plancher (m)	Type isolation	Inertie lourde	Locaux non chauffés/Mitoyenneté	Surface (m ²)
41.00	Dalle béton	Oui	5	2005	12.50	ITI	Oui	Local 1	2.50

Planchers haut									
Surface (m ²)	Type	Type toiture	Isolé	Epaisseur isol. (cm)	Année travaux d'isol.	Type isolation	Inertie lourde	Locaux non chauffés/Mitoyenneté	Surface (m ²)
41.00	Dalle béton	Combles perdus	Oui	2		ITI	Oui	Local 1	2.50



AGENCE 3 A INGENIERIE IMMOBILIERE

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr

Murs										
Surface (m ²)	Type	Epaisseur (cm)	Isolé	Eaisseur. Isol. (cm)	Année Travaux d'isolation	Type isolation	Inertie lourde	Locaux non chauffés/Mitoyenneté	Surface (m ²)	Isolé
31.25	Murs en béton banché	20 et -	Oui	10		ITI	Oui	Local 1	2.50	Oui

Portes								
Surface (m ²)	Type de porte	Largeur dormant	Localisation menuiserie	Retour isolant	Mur affilié	Locaux non chauffés/Mitoyenneté	Surface (m ²)	Isolé
1.85	Porte en bois opaque pleine	5	Au nu intérieur	Avec retour	Mur 1 - Murs en béton banché	Local 1	2.50	Oui

Fenêtres												
Surf. (m ²)	Menuiserie	Largeur dormant	Local. Menuiserie	Retour isolant	Type paroi	Etanchéité (joint)	Type vitrage	Angle	Epaisseur lame	Remplissage	Fermetures	Orient.
1.74	Menuiserie Pvc	5	Au nu intérieur	Avec retour	Fenêtres battantes	Avec	Double vitrage	Vertical	14	Argon	Volets roulant PVC (épaisseur tablier =< 12mm)	
3.87	Menuiserie Pvc	5	Au nu intérieur	Avec retour	Portes-fenêtres battantes avec soubassement	Avec	Double vitrage	Vertical	14	Argon	Volets roulant PVC (épaisseur tablier =< 12mm)	

Fenêtres (suite)									
Masques proches	Avancée	Rapport Balcon/Baie	Obstacle d'environnement	Hauteur angle (°)	Mur affilié	Simple/Double	Locaux non chauffés/mitoyenneté	Surface (m ²)	Isolé
Aucun			Aucun		Mur 1 - Murs en béton banché	Simple			
Aucun			Aucun		Mur 1 - Murs en béton banché	Simple			



A G E N C E 3 A
I N G E N I E R I E I M M O B I L I E R E

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr

Ponts thermiques	
N° de mur	Autre partie
	Longueur PT (m)

Renouvellement d'air				
Renouvellement d'air par	Fenêtres sans joint et cheminée sans trappe	Fenêtres sans joint ou cheminée sans trappe	Autres cas	% fenêtre avec joint
Ventilation mécanique à extraction hygro-réglable			X	

Facteur d'intermittence	
Equipement d'intermittence	Régulation pièce par pièce
Par pièce avec minimum de température	Avec Radiateurs

Chauffages						
Surface (m²)	Type générateur	Température	Année	Chaudière bois	Puissance nominale (Kw)	Régulation
41.00	Convecteur bi-jonction					Panneau rayonnement électrique NFC

Chauffages (suite)			
Type d'émetteur	Type de distribution	Volume hab.	Nbre radiateur gaz
Radiateur électrique NFC	Pas de réseau de distribution		

Ecs				
Type de production	Type d'installation	Localisation	Energie	Classe bois
Production électrique NFC à accumulation	Individuelle	En volume habitable et pièces alimentées	Electrique	
		Volume du ballon (en litre)	Type de chaudière	Puissance nominale
		200		1.856



A G E N C E 3 A
I N G E N I E R I E I M M O B I L I E R E
 6, rue du Palais 63500 ISSOIRE
 Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42
 Mail : contact@agencea3.fr

Explication personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble			
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique www.ademe.fr

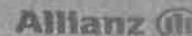


AGENCE 3 A
INGENIERIE IMMOBILIERE

6, rue du Palais 63500 ISSOIRE

Tel : 04 73 89 10 30, Portable : 06 89 33 51 42

Mail : contact@agencea3.fr



ATTESTATION D'ASSURANCE

Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

Allianz IARD, dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS30051, 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX, atteste que :
SARL AGENCE 3A
6 R DU PALAIS
63500 ISSOIRE

est titulaire d'un contrat d'assurance Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit sous le numéro 55607699 et qui a pris effet le 18 septembre 2015.

Ce contrat, actuellement en vigueur, a pour objet de garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Diagnostics Immobiliers réglementaires :

- Risque d'exposition au plomb.
- Repérage amiante avant vente.
- Dossiers technique amiante.
- Etat de l'installation intérieure d'électricité.
- Risques naturels et technologiques.
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic d'assainissement non collectif.
- Loi Carrez.
- Etat des lieux locatifs.
- Prêt à un taux zéro
- Millimètres

Autres diagnostics :

- Repérage amiante avant travaux ou démolition **A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE.**
- Monoxyde de carbone.

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 18 septembre 2018 au 17 septembre 2019.

Le présent document, établi par Allianz IARD, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz IARD au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 19 septembre 2018

Pour Allianz,

Allianz IARD
Société Anonyme au capital de 991 967 200 euros
Entreprises régies par le Code des Assurances
Siège Social : 1 cours Michelet - CS30051
92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Alliance Festak
@sig,
@sig1,
@sig2,
@sig4.

ccsig
& nomsig

Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

Page 1 de 1 - Contrat N° 55607699

Allianz Vie
Société anonyme au capital de 543.054.425 €
340 234 062 RCS Nanterre
N° TVA : FR06 340 234 062

Allianz IARD
Société anonyme au capital de 991.967.200 €
942 110 291 RCS Nanterre
N° TVA : FR78 942 110 291

Entreprises régies par le Code des assurances
1 cours Michelet - CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
www.allianz.fr

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

7 BOULEVARD FRANÇOIS MITTERRAND 63500 ISSOIRE

Adresse: 7 Boulevard François Mitterrand 63500
ISSOIRE

Coordonnées GPS: 45.540013, 3.253036

Cadastre: AM 287

Commune: ISSOIRE

Code Insee: 63178

Reference d'édition: 1043639

Date d'édition: 28/07/2020

Vendeur-Bailleur:

Acquéreur-locataire:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

3 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 3

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 3		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3		
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau ✓ Allier	Approuvé	19/12/2013
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Allier	Approuvé	19/12/2013
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau ✓ Allier	Approuvé	13/06/2018
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Allier	Approuvé	13/06/2018
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<http://www.info-risques.com/short/EFJKD>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° DDP/SSC/2013-196 du 01/07/2013 Mis à jour le 20/06/2014

2. Adresse 7 Boulevard François Mitterrand code postal ou Insee 63500 commune ISSOIRE

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N **Oui** **Non** X

prescrit	anticipé	approuvé	date
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN **Oui** **Non**

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M **Oui** **Non** X

prescrit	anticipé	approuvé	date
	mouvements de terrain	autres	

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM **Oui** **Non**

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé **Oui** **Non** X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé **Oui** **Non** X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **Oui** **Non**

L'immeuble est situé en zone de prescription **Oui** **Non**

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location **Oui** **Non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) **Oui** **Non** X

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 **Oui** X **Non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: **Oui** **Non** X

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: **zone D** **zone C** **zone B** **zone A**

faible	modérée	forte	très forte
--------	---------	-------	------------

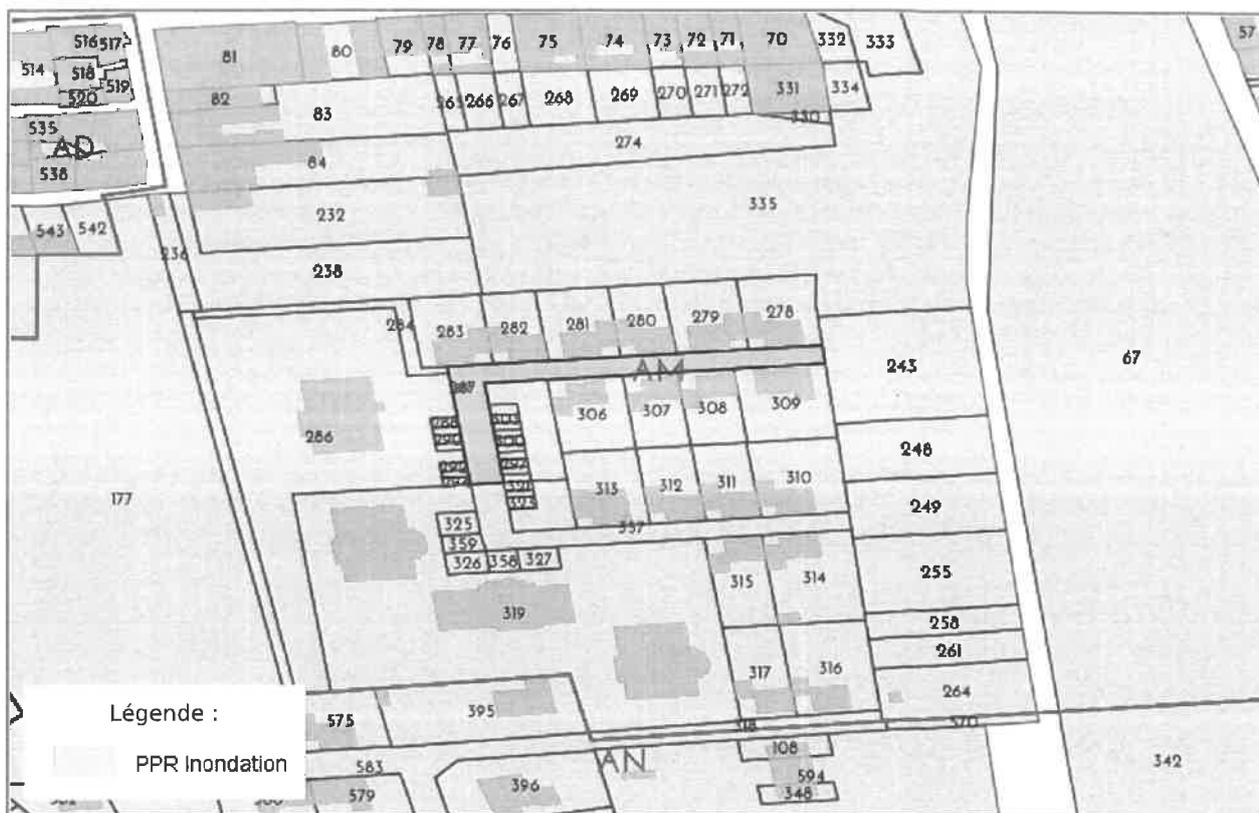
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

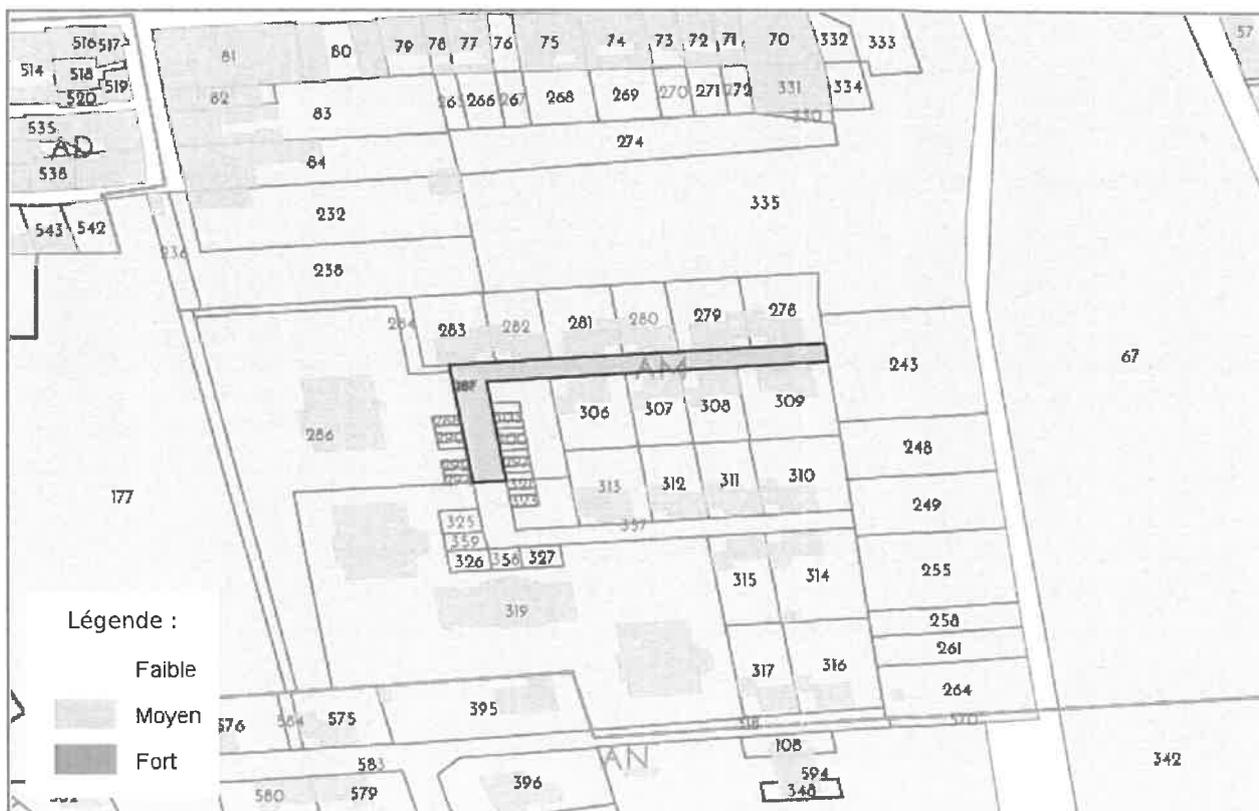
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente **Oui** **Non**

vendeur / bailleur	date / lieu	acquéreur / locataire
	28/07/2020 / ISSOIRE	

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



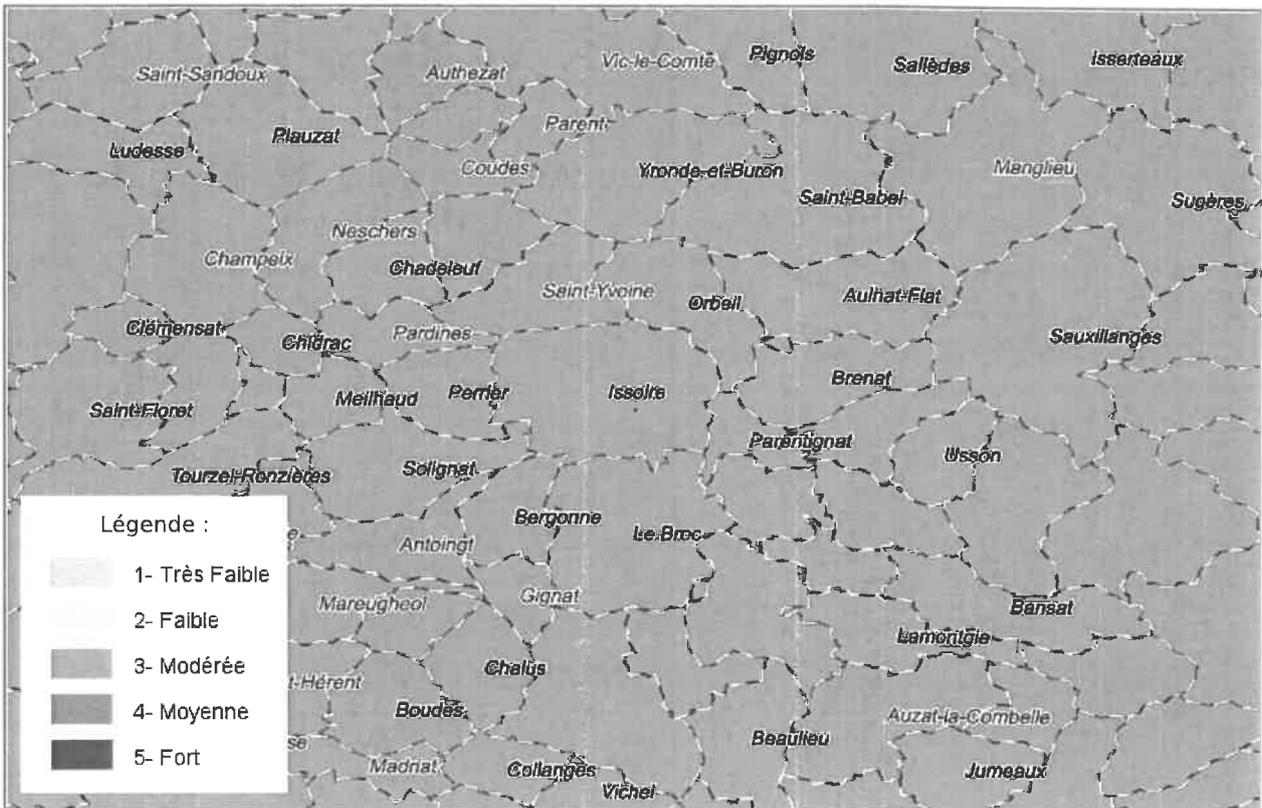
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



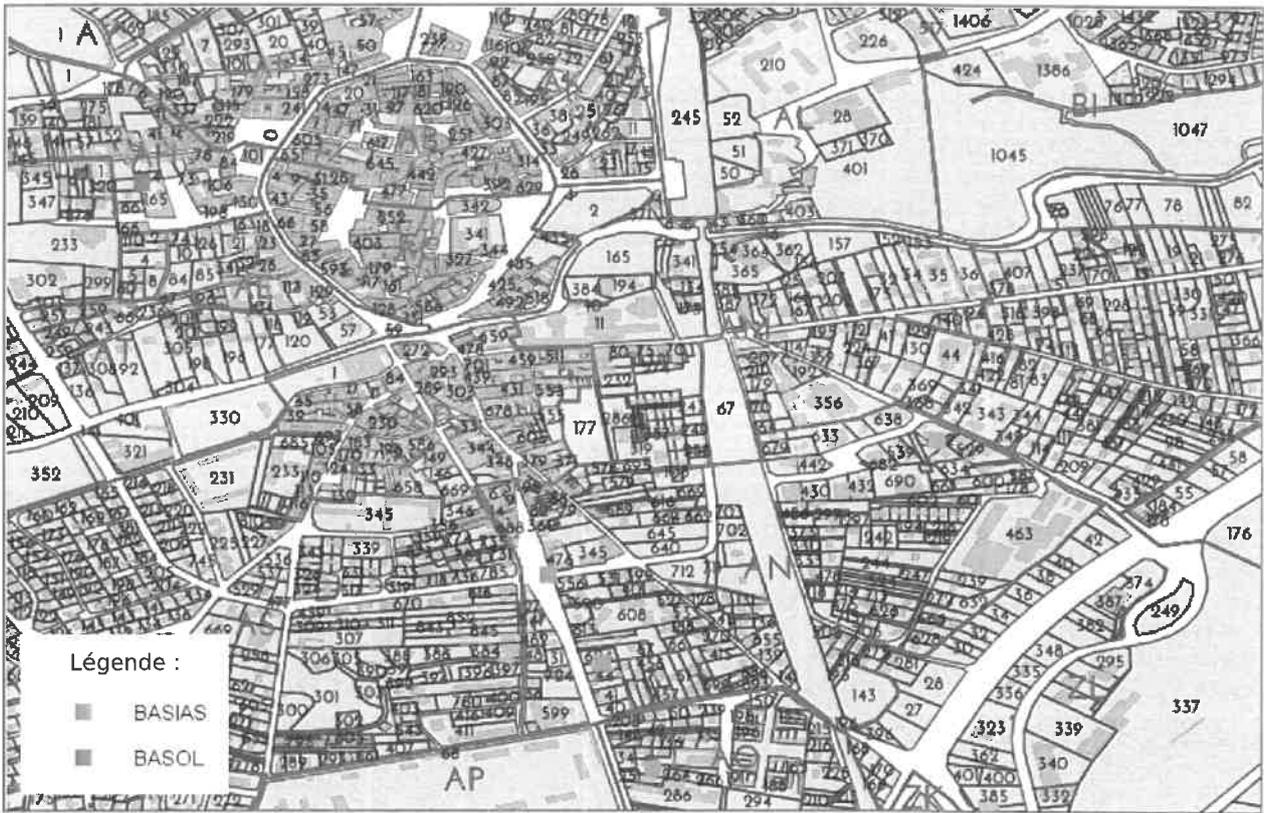
RADON



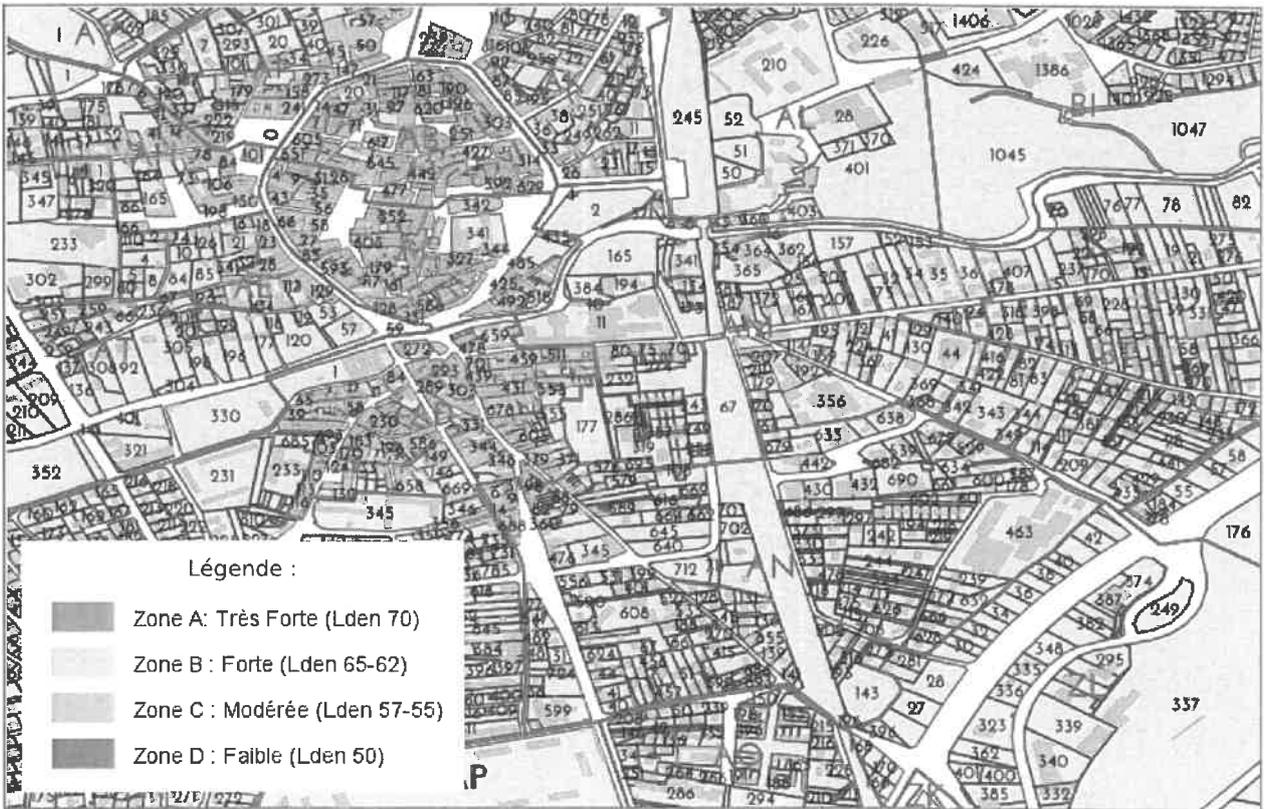
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES SIIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
AUV6300153	couderc garage, garage couderc, 29 avenue saint germain lembron de issoire (63178)	343 mètres
AUV6300522	brogniez, imprimerie brogniez, chemin croizettes des issoire (63178)	417 mètres
AUV6300157	laquiere, ancienne station laquiere, 23 bis route saint germain lembron de issoire (63178)	495 mètres

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site ICPE a moins de 500 mètres		



Ministère du Développement Durable

Préfecture : Puy-de-Dôme
Commune : ISSOIRE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

7 Boulevard François Mitterrand
63500 ISSOIRE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON****Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la
commune**si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à
des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	09/06/1992	12/06/1992	04/02/1993	27/02/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	02/07/1999	02/07/1999	29/11/1999	04/12/1999	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations - coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	01/12/2003	05/12/2003	12/12/2003	13/12/2003	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	03/11/2008	03/11/2008	09/02/2009	13/02/2009	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2018	30/09/2018	16/07/2019	09/08/2019	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

DÉCRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DÉFINITION DE LA NOTION "ENTRETIEN COURANT ET RÉPARATIONS LOCATIVES" (Extraits du Décret du 26 août 1987)

Article 1er

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et, de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives énumérées ci-après.

I - PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

A. JARDINS PRIVATIFS

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

C. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES, CHÊNEAUX ET GOUTTIÈRES

- Dégorgement des conduits

II - OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENÊTRES

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

B. VITRAGES

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

C. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIÈRE TELS QUE STORES ET JALOUSIES

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

D. SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E. GRILLES

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III - PARTIES INTÉRIEURES

A. PLAFONDS, MURS INTÉRIEURS ET CLOISONS

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVÊTEMENTS DE SOL

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches et de trous.

C. PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV - INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

A. CANALISATIONS D'EAU

- Dégorgement ;
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

B. CANALISATIONS DE GAZ

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISANCE

- Vidange.

D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

E. ÉVIERS ET APPAREILS SANITAIRES

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles des douches.

V - ÉQUIPEMENT D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI - AUTRES ÉQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES RÉPARATIONS DES APPAREILS TELS QUÉ

- Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

B. MENUES RÉPARATIONS

- Nécessitées par la dépose des bourelets.

C. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT

- Des joints des vidoirs.

D. RAMONAGE

- Des conduites d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

VII - RAPPEL - OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien si le chauffage est assuré par une chaudière privative, et/ou si la production d'eau chaude est assurée par une chaudière dite "chauffe-bains".



CHARGES RÉCUPÉRABLES

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987

Liste à annexer aux contrats de location

DÉCRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987 (Extraits)

Article 2 - Pour l'application du présent décret :

- a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.
- b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.
- c) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.
- d) Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférent sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.
- e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

I - ASCENSEURS ET MONTE CHARGÉS

1 - DÉPENSES D'ÉLECTRICITÉ

2 - DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES RÉPARATIONS

- a) Exploitation :- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie,
 - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces,
 - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
- b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.
- c) Menues réparations :
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photoélectrique),
 - des paliers (ferme-porte mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
 - des balais du moteur et fusibles.

II - EAU FROIDE, EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE COLLECTIF DES LOCAUX PRIVATIFS ET PARTIES COMMUNES

1 - DÉPENSES RELATIVES

- A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
 - A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
 - A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.
- Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L35-5 du Code de la Santé Publique.*
- Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau,
 - A l'électricité
 - Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

2 - DÉPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES RÉPARATIONS

- a) Exploitation et entretien courant :
 - nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
 - entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisards,
 - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
 - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie,
 - entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
 - vérification et entretien des régulateurs de tirage,
 - réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage,
 - purge des points de chauffage,
 - frais de contrôles de combustion,
 - entretien des épurateurs de fumée,
 - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferie y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées,
 - conduite de chauffage
 - frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
 - entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur,
 - contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur,
 - nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires,
 - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
 - réparation de fuites sur raccords et joints,
 - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
 - rodage des sièges de clapets,
 - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur,
 - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

1 - DÉPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS

a) Exploitation et entretien courant :

- Réglage du débit et température de l'eau chaude sanitaire,
- Vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
- dépannage,
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau,
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude,
- contrôle des groupes de sécurité,
- rodage des sièges de clapets des robinets,
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
- ringage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries,
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets,
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV - PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES AU BÂTIMENT OU À L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1 - DÉPENSES RELATIVES

- A l'électricité,
- Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES RÉPARATIONS

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
- Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3 - ENTRETIEN DE PROPRETÉ : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

V - ESPACES EXTÉRIEURS AU BÂTIMENT OU À L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

(VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET ÉQUIPEMENTS DE JEUX)

1 - DÉPENSES RELATIVES

- A l'électricité,
- A l'essence et huile,
- Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2 - a) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

- Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :
 - les allées, aires de stationnement et abords,
 - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes),
 - les aires de jeux,
 - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales,
- Entretien du matériel horticole,
- Remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

2 - b) PEINTURE ET MENUES RÉPARATIONS DES BANCS DE JARDINS ET DES ÉQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES

VI - HYGIÈNE

1 - DÉPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES

- Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets,
- Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

- Entretien et vidange des fosses d'aisance,
- Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 - ÉLIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

VII - ÉQUIPEMENTS DIVERS DU BÂTIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

1 - FOURNITURE D'ÉNERGIE NÉCESSAIRE À LA VENTILATION MÉCANIQUE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT

- Ramonage des conduits de ventilation,
- Entretien de la ventilation mécanique,
- Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées et des interphones,
- Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3 - DIVERS

- Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII - IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- Droit de bail,
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe de balayage.

1. SÉCURITÉ À L'INTÉRIEUR DE VOTRE APPARTEMENT

◆ Assurance

Soyez tout d'abord certains d'être bien assurés en cas de vol.

◆ Protection individuelle

N'oubliez pas que la meilleure des préventions doit associer la protection des parties communes à la protection de votre appartement par le verrouillage de vos fermetures.

◆ Nouveau résident

Présentez-vous au gardien ou concierge de l'immeuble et à vos voisins immédiats.

◆ En cas de présence

Pendant votre sommeil, ne laissez pas vos fenêtres ou portes-fenêtres ouvertes. Les cambrioleurs sont agiles et accèdent facilement par la façade aux étages supérieurs.

◆ En cas d'absence

Fermez à clé votre porte d'entrée, assurez la fermeture hermétique de votre appartement en fermant toutes les fenêtres et portes-fenêtres ainsi que les volets roulants ou persiennes. Ne laissez pas traîner espèces ou objets précieux, les cambrioleurs effectuent toujours leurs larcins dans un laps de temps très court.

◆ En cas d'absence prolongée

Prévenez toujours vos voisins ainsi que le concierge ou employé d'immeuble.

2. SÉCURITÉ DANS LES PARKINGS FERMÉS

◆ Accès à l'immeuble

Nul ne pourra être recommandé de la part du Syndic pour s'introduire dans les parties communes ou privatives sans qu'une note à cet effet ait été préalablement transmise ou affichée.

◆ Accès véhicules

Ne laissez pas pénétrer un véhicule juste derrière la vôtre sans identification préalable. Attendez la fermeture complète du portail avant de quitter le parking (entrée ou sortie).

◆ Stationnement

Ne laissez rien traîner dans votre véhicule et conservez sur vous la clé ou le boîtier de commande de l'ouverture du portail.

3. SÉCURITÉ DANS LES PARTIES COMMUNES

◆ Hall d'entrée

Ne laissez pas pénétrer dans la résidence une personne sans identification préalable, invitez-la à se servir de l'interphone.

◆ Fermeture des portes

Refermez très soigneusement la porte du passage emprunté derrière vous. Ne pas la laisser entrouverte ou ouverte. Si la porte est bloquée en position ouverte par une cale ou tout autre objet, enlevez-la et refermez la porte : **c'est essentiel !** Verrouillez les portes qui n'ont pas de fermeture automatique.

◆ Ferme-porte

Signalez au Syndic tout dérèglement de fermeture automatique des portes d'accès.

◆ Interphone

Identifiez très clairement la personne qui demande l'ouverture de la porte du hall d'entrée, **avant toute commande à distance de l'ouverture**. N'hésitez pas à refuser l'accès si vous ne connaissez pas cette personne et surtout si celle-ci s'identifie comme préposé de l'EDF et du gaz, de l'Administration et même du Syndic de votre immeuble (exemples non exhaustifs). Assurez-vous que votre interphone fonctionne correctement et que vous pouvez entendre clairement votre interlocuteur. En cas de doute, faites un effort et allez vous-même ouvrir la porte du hall à votre visiteur.

◆ Local à vélo

Dans le cas où l'immeuble dispose d'un local à vélo, il est précisé que celui-ci est destiné exclusivement au rangement des vélos : les stationnement des cycles à moteur, scooters ou motos, y est formellement interdit, afin d'éviter tout risque d'incendie ou d'explosion provenant des vapeurs d'essence accumulées dans un local non ventilé.

4. SOLIDARITÉ

◆ Vigilance

Les vols et autres actes de délinquance sont souvent commis par opportunité, sans être remarqués par quiconque. Aussi, soyez vigilant pour vous ainsi que pour les autres.

◆ Résidence neuve

Les résidences neuves sont particulièrement sollicitées et "visitées" par les cambrioleurs car personne ne se connaît encore. Soyez donc particulièrement vigilant face aux nombreuses allées et venues dont profitent les malfaiteurs qui agissent souvent l'après-midi pendant l'absence des occupants.

◆ Être attentif

Les petites résidences où tous les occupants se connaissent sont mieux protégées et moins cambriolées. Soyez donc attentif à votre entourage.

◆ Sécurité des personnes

Cette solidarité est un élément essentiel de la **PRÉVENTION**. Elle permettra d'assurer par votre vigilance la sécurité des personnes.

◆ En cas de vol

Portez plainte immédiatement et transmettez la copie de votre dépôt de plainte au Syndic. En effet, une démarche collective auprès de la Mairie et de la Préfecture, effectuée par les soins du Syndic, permettra assurément de renforcer la sécurité par des rondes préventives fréquentes de services de Police. Dans les résidences avec employés d'immeubles, nous demandons à ceux-ci d'établir un contact fréquent avec les commissariats de quartiers par l'intermédiaire des policiers ilôtiers qui enregistrent les ir



VENDRE ACHETER LOUER GÉRER

EXTRAIT DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



COPROPRIÉTÉ

www.nexity.fr

EXTRAIT DE REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'une propriété déterminée.

Elles forment une Copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des propriétaires. Elles comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances, d'un cellier, d'un local ou d'une aire de stationnement et notamment :

- la totalité du sol bâti et non bâti ;
- les fondations ;
- les gros murs de façades et de refend ;
- les murs pignons, mitoyens ou non ;
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux de ventilation divers, les ornements des façades (non compris, les garde-corps,

jardinières privatives, barres d'appui des balcons, jalousies, persiennes, volets et rideaux ou stores ou leurs accessoires, qui sont propriété privée).

En ce qui concerne les gaines et têtes de cheminées ainsi que les tuyaux de ventilation, il est spécifié que : ne seront communs à tous les copropriétaires (ou à certains d'entre eux) que les gaines et têtes renfermant deux ou plusieurs conduits encastrés ou non, en excluant les gaines en partie ou en totalité destinées particulièrement à un lot, dont l'entretien et la réparation resteront à la charge du propriétaire desservi.

Pour les gaines jumelées, les frais de ces travaux seront répartis au prorata du nombre de propriétaires intéressés dans la partie considérée, à moins que la responsabilité de l'un des copropriétaires puisse être prouvée et qui, dans ce cas, assumerait à sa charge la totalité des travaux de remise en état.

- Les toitures terrasses ;
- les porches et les halls d'entrées, les dégagements, les locaux communs, les escaliers, leur cage et les paliers, les dégagements des appartements et des locaux communs ;
- les locaux de la conciergerie et de ses dépendances, son aire de stationnement ;
- les ascenseurs, les locaux affectés au mécanisme des ascenseurs ;
- la rampe d'accès des véhicules au-sous-sol, ainsi que les aires de dégagement des aires de stationnement situées au sous-sol ;
- l'emplacement des compteurs et des branchements divers, le local du transformateur E.D.F. ;
- les tuyaux de tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout, ainsi que les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution commune (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci) ;
- les silos et les locaux vide-ordures ainsi que les ustensiles les garnissant ;
- tous les accessoires des parties communes (installations d'éclairage, glaces, jardinières, tapis, paillassons, mais non les paillassons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant) ;
- à l'extérieur, l'espace vert et les plantations, la voie d'accès desservant le sous-sol et les aires de stationnement, les voies de desserte des aires de stationnement ;
- la piscine et son local technique se trouvant dans l'espace vert.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Elles comprennent dans les lieux constituant ce local ou cet appartement :

- les sols, parquets ou carrelages et revêtements divers ;
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes. Toute cloison qui sépare deux appartements ou deux celliers est mitoyenne ;
- les plafonds en plâtre et les murs supports ;
- les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous les revêtements intérieurs (marbres, faïence, etc) ;
- les menuiseries intérieures y compris les portes palières, les placards, les étagères et penderies ;
- les menuiseries extérieures y compris les volets, persiennes et rideaux roulants s'il en existe ;
- les barres d'appuis, les garde-corps et leurs garnitures, les jardinières privatives, les balcons et leurs séparatifs, les grilles, les jalousies, les persiennes, les volets ou stores et leurs accessoires ;
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets ;
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des Compagnies concessionnaires) ;
- l'installation électrique de chaque appartement, depuis le branchement du secteur ;
- les sonneries et installations téléphoniques ;
- les installations de chauffage ;
- les vitrages, glaces et miroirs, ainsi que les peintures des choses privées, les papiers, tentures et décors.

Et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède, étant énonciative et non limitative.

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS

A - PARTIES PRIVATIVES

Chacun des propriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement le droit d'en jouir et d'en disposer comme des choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination. Tout copropriétaire sera tenu pour responsable à l'égard des autres, des conséquences de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés, locataires ou visiteurs.

OCCUPATIONS

Les appartements ou locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager des mauvaises odeurs ne pourra être placé dans les appartements ou autres locaux.

CHAUFFAGE

Il est défendu d'installer dans les appartements et locaux, des appareils de chauffage à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

BRUITS

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas, à aucun moment, troublée par leur fait ou celui des personnes de leur famille, ou de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machines et outils, quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner les voisins, par le bruit, les odeurs ou toute autre cause.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties non communes, sauf les moteurs silencieux pour petits appareils, avec au besoin un dispositif antiparasite de T.S.F.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479 - 480 et 482 du Code Pénal.

Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé du mur et posé sur des pieds isolateurs.

TÉLÉVISION

Une antenne collective de radio et une antenne collective de télévision, seront établies sur le toit de l'immeuble et le raccordement éventuel devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire ou occupant intéressé.

Ces installations devront être effectuées de manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors de l'immeuble, de l'appartement ou du local.

La pose d'une antenne parabolique individuelle sur la façade ou sur les fenêtres, loggias, terrasses ou balcons est rigoureusement interdite.

UTILISATION DES FENÊTRES ET BALCONS

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres ainsi qu'à l'extérieur des garde-corps des balcons, loggias ou terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous-étanches, de manière à conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Les jardinières seront parfaitement entretenues. Encombrement des balcons, loggias, terrasses ou jardins à usage privatif : en dehors de meubles d'agrément (telle que table et chaises de jardin) ceux-ci ne pourront être encombrés par des meubles et objets divers tels que vélos ou cycles, planche à voiles, skis, appareils ménagers... Il ne s'agit en aucun cas d'un débarras.

HARMONIE

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou des fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie d'un bâtiment ne pourra être modifié sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant en assemblée générale.

La pose de brise-vue tels que cannisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des balcons, loggias ou terrasses est rigoureusement interdite sans l'accord préalable du Syndic, selon un modèle déterminé et agréé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

La pose de stores ou pare-soleil est également réglementée et doit faire l'objet d'un accord préalable du Syndic.

RÉPARATIONS

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, et, le cas échéant, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations.

LIBRE ACCÈS

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant définitivement dans la ville. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

SURCHARGE DES PLANCHERS

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

LOCATIONS

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux, comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent les conditions du présent règlement et le caractère de l'immeuble et que les conditions générales de l'habitation ne soient pas changées, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de gamis étant formellement interdites.

Ils devront au préalable communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail à le respecter sans aucune réserve, et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du Syndic.

La transformation des appartements, en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite. Au cas où sur un point quelconque, le présent règlement serait violé par un locataire, le propriétaire sera tenu à première réquisition du Syndic de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera en tout état de cause garant et responsable des dommages causés par lui.

En cas de location, les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra dans les quinze jours de l'entrée en jouissance des locataires, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi le mobilier disposé dans le local sera considéré comme appartenant au propriétaire de ce logement et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque aire de stationnement ne pourra servir qu'au remisage d'un véhicule à moteur en état de marche. L'emploi de klaxon est interdit. Il est également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins de réglage lors du départ et de la rentrée des voitures.

Tout dépôt d'essence ou d'huile, de pièces de rechanges de véhicule ou de mobilier ne peut être toléré par la Copropriété.

B - PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les paliers, escaliers, cages d'escaliers et autres parties communes ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

En cas d'arrêt dans le fonctionnement de la minuterie, ou de quelque service commun que ce soit, qu'elle qu'en soit la cause, les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation.

Il ne devra pas être introduit dans l'immeuble des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Les parties et choses communes ne pourront être modifiées sans le consentement du Syndicat des copropriétaires statuant en Assemblée Générale, dans les formes prévues à l'article 26 de la loi du 10/07/65.

VOIES ET AIRES DE DÉGAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Ces voies et aires de dégagement des aires de stationnement servent à la manœuvre des véhicules et doivent rester libres de tout stationnement, aucune réparation de quelque nature que ce soit, ne pourra être effectuée sur leur emplacement.

C - ANIMAUX DOMESTIQUES

Les animaux domestiques tels que chiens et chats doivent rester en permanence sous la responsabilité de leur maître; à l'intérieur des parties communes comme à l'extérieur, dans l'enceinte de la copropriété, ils doivent en permanence être tenus en laisse et en aucun cas errer dans les parties communes, sous peine d'enlèvement par la fourrière.

D'autre part, ils ne doivent pas être laissés seuls sur les balcons, loggias ou terrasses en votre absence; leurs cris pouvant provoquer des nuisances sonores.

D - CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Il est précisé que les propriétaires ou locataires qui par leur fait ou celui des personnes dont ils répondent aggraveraient les charges générales ou spéciales auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 35C636412F784DC88AD6C286B3EB0A61
 Objet: Bail DESORTIAUX - LE CLOS CAMAIEU
 Enveloppe source:
 Nombre de pages du document: 46 Signatures: 2
 Nombre de pages du certificat: 2 Paraphe: 0
 Signature dirigée: Activé
 Horodatage de l'enveloppe: Activé
 Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
 Marion BEAUGER
 25 ALLEE VAUBAN
 LA MADELEINE CEDEX, LA MADELEINE CEDEX
 59562
 MBEAUGER@nexity.fr
 Adresse IP: 5.56.45.188

Suivi du dossier

État: Original

28 juillet 2020 | 13:51

Titulaire: I

Lieu: DocuSign

Événements de signataire

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DS Electronic

Signature

DocuSigned by:
 5F1631DA654E4F0...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 5.56.45.188

Horodatage

Envoyée: 28 juillet 2020 | 17:06

Consultée: 28 juillet 2020 | 18:05

Signée: 28 juillet 2020 | 18:07

Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne Signature

Hôte de signature en personne:

Signataire en personne:

Niveau de sécurité: In Person, Certificat numérique

Détails du fournisseur de signature:

Type de signature: DocuSign Protect & Sign
 (Client ID:
 DDE5E85D-4085-40B6-8785-DA3CCD16D81E)
 Émetteur de la signature: DocuSign Cloud
 Signing CA - S11

Authentification: SMS (+33 6 07 77 77 29)

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 5.56.45.188

Localisation du fournisseur de signature: <https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign>

Horodatage

Envoyée: 28 juillet 2020 | 13:55

Consultée: 28 juillet 2020 | 16:49

Signée: 28 juillet 2020 | 17:02

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
	Consultée	Envoyée: 28 juillet 2020 17:02 Consultée: 28 juillet 2020 17:06
NEXITY LAMY ISSOIRE		
Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	En utilisant l'adresse IP: 5.56.45.188	
Détails du fournisseur de signature:		
Type de signature: DS Electronic		
Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:		
Non offert par DocuSign		
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	28 juillet 2020 17:06
Remise certifiée	Sécurité vérifiée	28 juillet 2020 18:05
Complétée	Sécurité vérifiée	28 juillet 2020 18:07
Événements de paiement	État	Horodatages