

SAS PROVJURIS

E. BERNARD, P. MONTEL, F. SEGURA,
T. TAGNATI, C. AURAN
Commissaires de Justice - Huissiers de
Justice Associés
4 Place Félix Baret B.P. 60012
13251 MARSEILLE CEDEX 20

☎ : 04.91.33.18.44

☎ : 04.91.33.61.76

contact@provjuris.fr



RIB ETUDE
CREDIT AGRICOLE
FR76 1130 6000 9348 1288 9271 303
AGRIFRPP813

Membre d'une Association de Gasson Agréée par l'administration Fiscale
Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET : 833 955 826 00015
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 34 833 955 826

REFERENCES A RAPPELER :

Dossier : 349149 / 35-22-10-00583

Affaire : CE CEPAC SIEGE

Service : 35

Responsable : GV

/ 1092-1312

COPIE

ACTE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16 :

Emol. Art R444-3 C Com...	219.16
Emolument complémentaire	148.80
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	375.63
Total TVA	75.13
Total Euros TTC	450.76

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE TREIZE DÉCEMBRE

Durée de référence : 120 minutes

Nous, Société par actions Simplifiée PROVJURIS, société titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de MARSEILLE 13006, y demeurant, 4, Place Félix Baret, l'un d'eux soussigné,

A LA REQUETE DE :

S.A. La CAISSE D'EPARGNE CEPAC - anciennement dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE PROVENCE ALPES CORSE- Banque Coopérative, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 1.100.000.000 Euros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le n°775.559.404 et dont le siège social est Place Estrangin Pastré BP 108 13254 MARSEILLE CEDEX 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.
Elisant domicile en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un acte notarié reçu aux minutes de Maître Thomas DESTRE Notaire Associé à Marseille en date du 28 mai 2014 contenant vente par _____ prêts par la CEPAC à _____ pour un montant en principal de 370.000,00 euros

Et

D'une ordonnance sur requête rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Marseille en date du 25 Novembre 2022.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition :

Accompagnés de :

- Monsieur Maxime NASRATY, expert en charge de la réalisation du mètre et des diagnostics immobiliers ;
- Monsieur MUMBER de la serrurerie BURGIO ;
- Monsieur MAUBE et Monsieur RAIA Témoins ou Force publique;

Nous nous sommes rendus ce jour : 36 rue d'Orange 13003 MARSEILLE

Afin de procéder aux opérations de descriptif détaillées ci-dessous en poursuivant la procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

2. Description et composition des biens immobiliers :

Il s'agit des lots 6.7.8 et 37 de la copropriété à savoir :

Lot 8 : un T2 sur l'arrière du bâtiment principal au premier étage

- **Intérieur :**

Le bien est composé de 3 pièces :

- Cuisine/salon :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

On note la présence d'un plan de travail avec un évier et d'une plaque de cuisson.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence également d'une fenêtre double battant en bois donnant sur cour arrière et d'un cumulus électrique.

Chambre 1 :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence également d'une fenêtre double battant en bois donnant sur cour arrière.

- Chambre 2 : il s'agit d'une pièce noire avec mezzanine au-dessus

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

On note la présence d'un convecteur électrique.

- Salle de bains :

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage et le sol et les murs sont recouverts de carrelage en bon état.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'un wc et d'une cabine de douche.

Clichés n°1 à 2

Lot 6 : un T2 sur l'avant du bâtiment principal au premier étage

- **Intérieur :**

Le bien est composé de 2 pièces :

- Cuisine/salon :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence d'un plan de travail avec un évier et plaque de cuisson.

On note la présence également d'une fenêtre double battant en bois donnant sur rue.

- Chambre 1 :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence également d'une fenêtre double battant en bois donnant sur rue.

- Salle de bains :

Le plafond est recouvert de peinture en bon état et le sol et les murs sont recouverts de carrelage en bon état.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'un wc et d'une cabine de douche.

Clichés n°3 à 6

Lot 7 : un T2 sur l'arrière du bâtiment principal au premier étage

• **Intérieur :**

Le bien est composé de 2 pièces :

- Cuisine/salon :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

On note la présence de deux convecteurs électriques.

On note la présence d'un plan de travail avec un évier.

On note la présence également de deux fenêtres double battant en bois donnant sur cour arrière.

- Chambre 1 :

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Une mezzanine est présente au-dessus de cette pièce.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence également d'une fenêtre double battant en bois donnant sur cour arrière.

- Salle de bains :

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage et le sol et les murs sont recouverts de carrelage en bon état.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'un wc et d'une cabine de douche.

Clichés n°7 à 11

Lot 37 : un T3 sur le bâtiment de fond de cour au premier étage

CE LOT FAIT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL AINSI QUE TOUT LE BATIMENT OU IL EST SITUE

• Intérieur :

Le bien est composé de 3 pièces : (les cloisons de la pièce noire ont vraisemblablement été abattues pour ne faire qu'une seule pièce avec le coin cuisine.)

- Cuisine/salon :

Le plafond est composé de dalles de faux plafond dont de nombreuses sont absentes.

Les murs sont recouverts de crépi en mauvais état et le sol de carrelage.

Une partie des cloisons est effondrée.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence d'un plan de travail avec un evier.

On note la présence également d'une fenêtre un seul battant en pvc donnant sur traverse notre Dame de Bon Secours.

- Hall d'entrée :

Le plafond est composé de dalles de faux plafond dont de nombreuses sont absentes.

Les murs sont recouverts de crépi en mauvais état et le sol de carrelage

- Chambre 1 :

Le plafond est recouvert de peinture et une partie de celui-ci est effondré

Les murs sont recouverts de crépi en mauvais état et le sol de parquet flottant.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence également de deux fenêtres double battant en pvc donnant sur cour arrière.

- Chambre 2 :

Le plafond est composé de dalles de faux plafond.

Les murs sont recouverts de crépi en mauvais état et le sol de parquet flottant.

On note la présence d'un convecteur électrique.

On note la présence également d'une fenêtre un seul battant en pvc donnant sur traverse notre Dame de Bon Secours

- Salle de bains :

Le plafond est percé et en partie couvert de lambris de bois et le sol et les murs sont recouverts de carrelage en état d'usage.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'un wc et d'une cabine de douche et d'un cumulus électrique.

Clichés n°16 à 23

3. Généralités :

- Superficie totale Loi Carrez :

Lot 6 : 26.11m2

Lot 7 : 41.73m2

Lot 8 : 26.80m2

Lot 37 : 46.57m2

Voir rapports annexés

- Conditions d'occupation :

Lot 6 : LOUE A _____ pour trois ans (en cours de préavis de départ)

Lot 7 : LOUE _____ : 01032013 pour 3 ans

Lot 8 : LOUE A _____ : 25052021 pour 3 ans

Lot 37 : INOCCUPE

- Montant du loyer et des charges :

Lot 6 : 530 EUROS PAR MOIS

Lot 7 : 679 EUROS PAR MOIS

Lot 8 : 532.59 EUROS PAR MOIS

Lot 37 : VIDE

- Installations électriques et gaz :

VOIR DIAGNOISTICS JOINTS

- Syndic :

La société ACTIV SYNDIC 18 rue SAINTE VICTOIRE 13006 MARSEILLE a été remplacé en 2020 par le CABINET FERGAN 17 rue Roux de Brignoles 13006 MARSEILLE, puis par la suite, le cabinet AJA ASSOCIES 376 av du Prado le RIBERA bat E 13008 MARSEILLE, depuis le 28 octobre 2022.

Tous trois sont dans l'incapacité de nous indiquer le montant des charges annuelles relatives aux différents lots.

- Parties communes et équipements de l'immeuble (état général, parking, ascenseur) :

UNE COUR SEPARÉ LES DEUX BATIMENTS ET ELLE EST ACCESSIBLE PAR UN PORCHE DONT L'ENTRÉE EST 36 RUE D'ORANGE 13003 MARSEILLE

- Informations diverses :

LE BATIMENT ARRIERE FAIT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL

RAPPEL DES TEXTES LEGAUX :

Article R322-1 du Code de procédure Civile d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de Huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L322-2 CPCE. »

Le procès-verbal de description des lieux pourra être dressé sans que l'huissier de justice ait besoin de solliciter une autorisation spéciale du juge en l'absence du débiteur ou s'il en refuse l'accès. Il ne pourra toutefois procéder à l'ouverture forcée des portes qu'en présence de l'une des personnes visées à l'article L142-1 CPCE.

En revanche, lorsque l'immeuble est occupé par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur (locataire ou occupant à titre gratuit), l'huissier ne pourra procéder à la description des lieux que sur autorisation du juge de l'exécution, à moins que l'occupant des lieux n'ait donné son accord.

« Ce procès-verbal descriptif comprend (article R322-2 CPCE) :

1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;

2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;

3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;

4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant ; »

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. (Article R322-3 CPCE) »

En application des dispositions de l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation, un dossier technique comprenant divers états, certificats et diagnostics prévus comme le constat de risque d'exposition au plomb ou le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera établi à l'occasion du procès-verbal descriptif afin d'être annexé au cahier des conditions de vente.

Nos opérations terminées, nous nous sommes retirés et avons dressé le présent procès-verbal pour faire et valoir ce que de droit.

A titre d'illustrations, nous annexons 23 clichés photographiques.

Maître Pierre MONTEL
Commissaire de Justice - Huissier de Justice
Associé



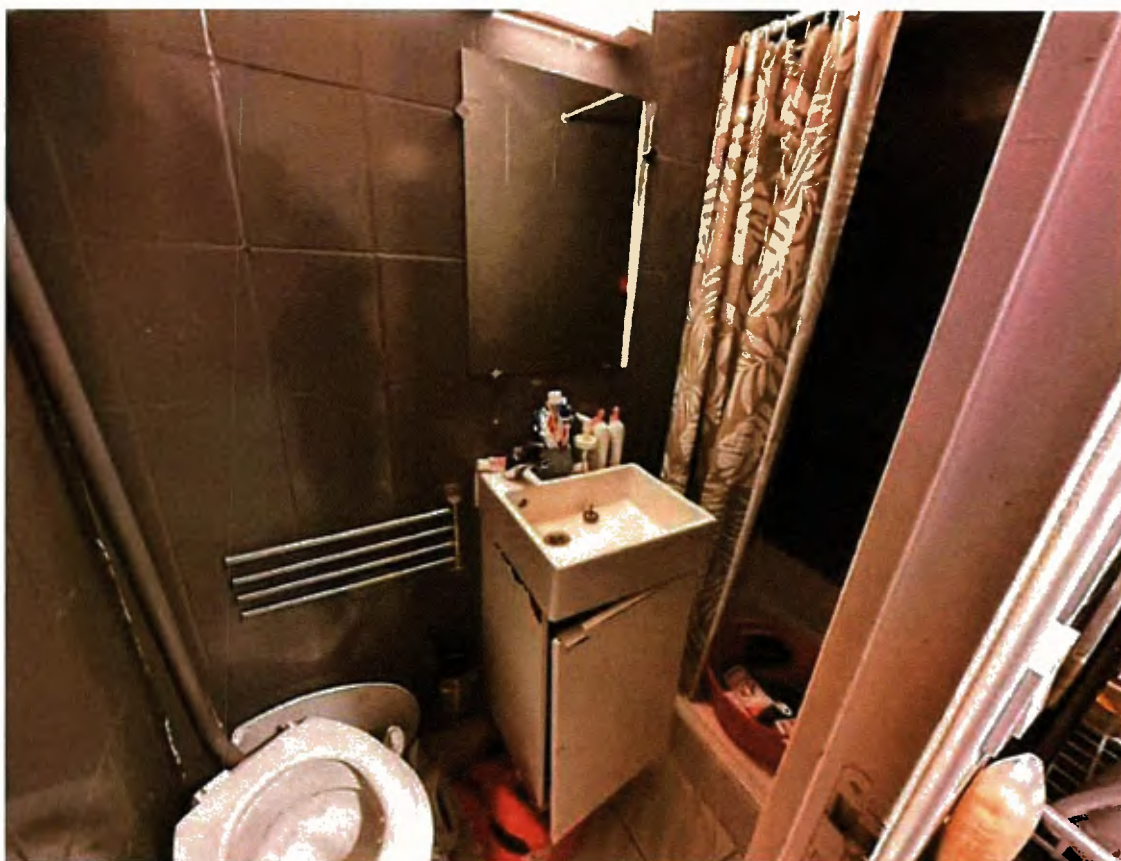


Cliché n°-001

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-002



Cliché n°-003

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-004



Cliché n°-005

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés

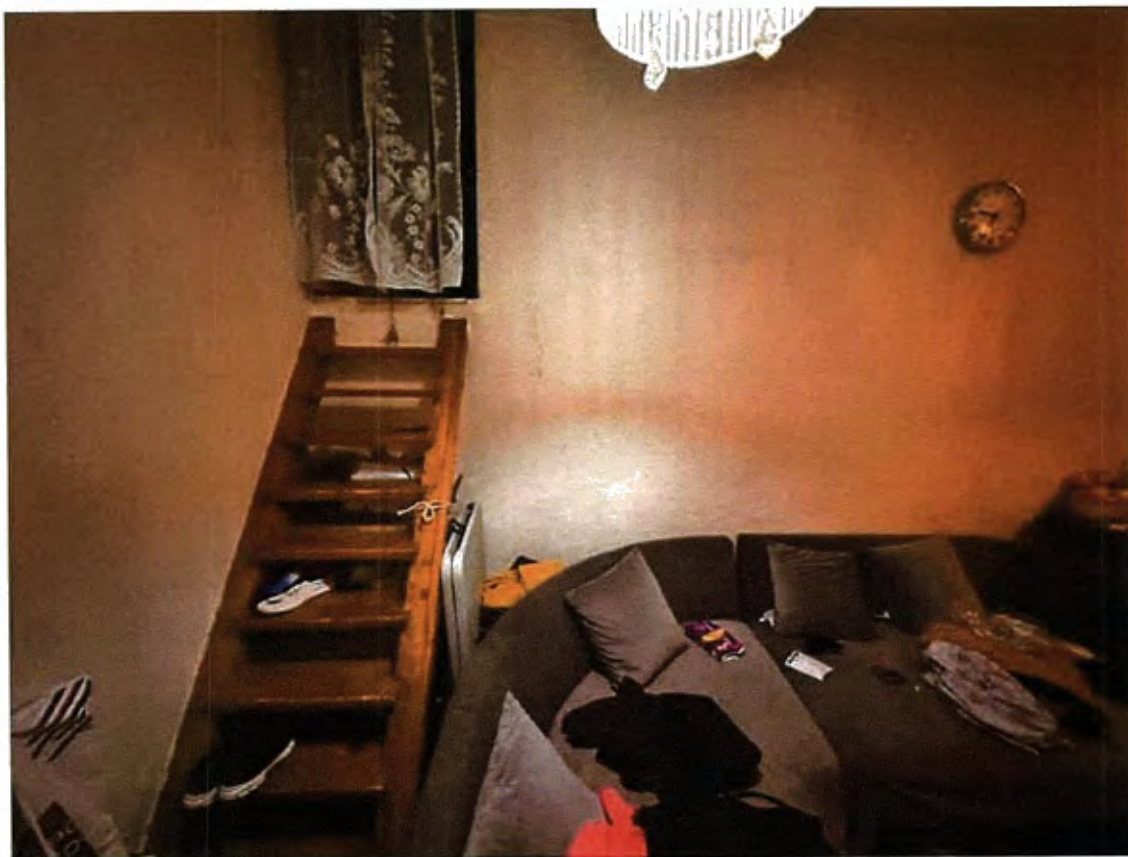


Cliché n°-006



Cliché n°-007

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-008

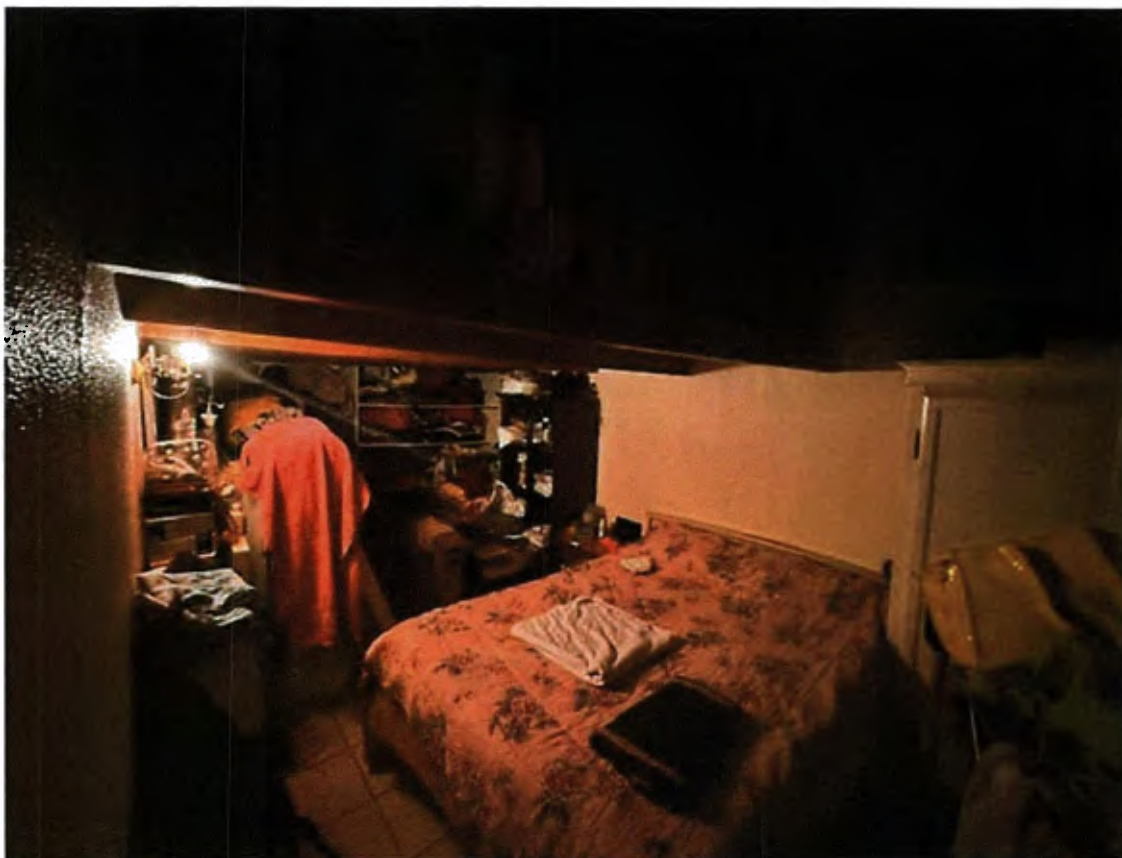


Cliché n°-009

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-010



Cliché n°-011

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés

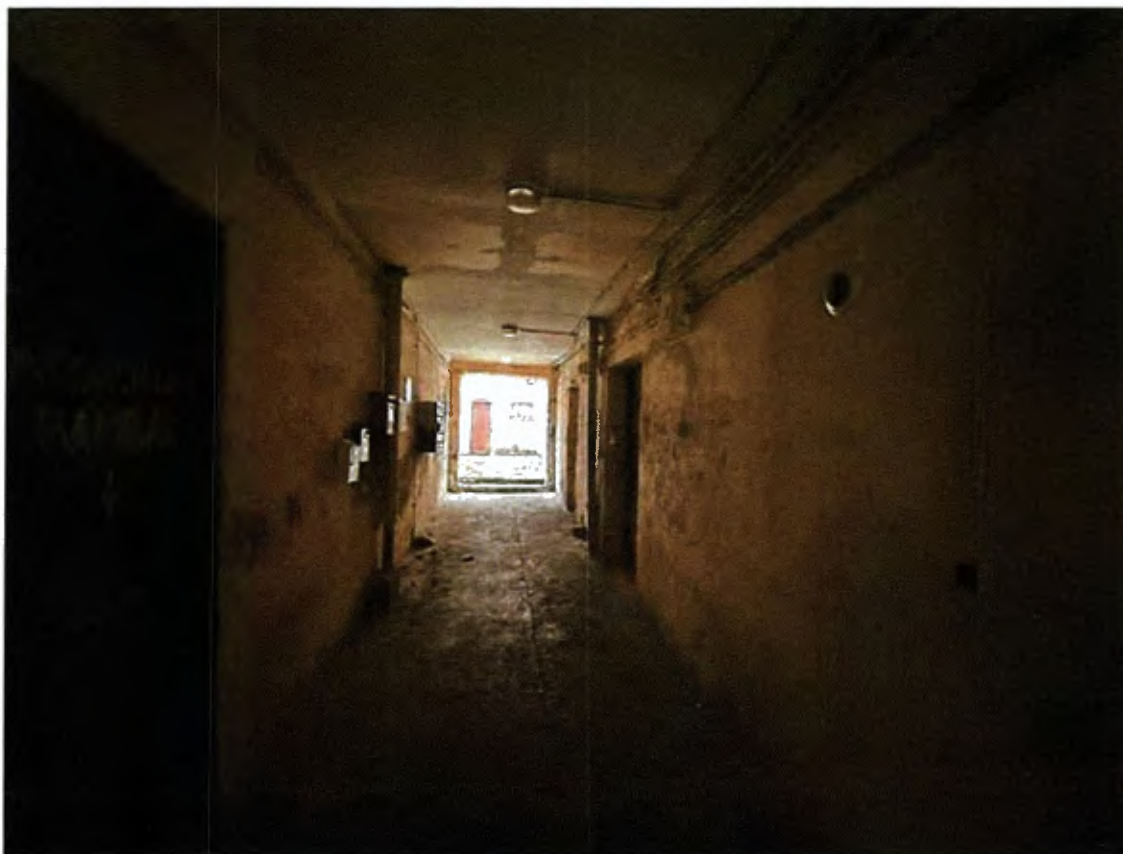


Cliché n°-012



Cliché n°-013

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-014



Cliché n°-015

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-016



Cliché n°-017

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-018

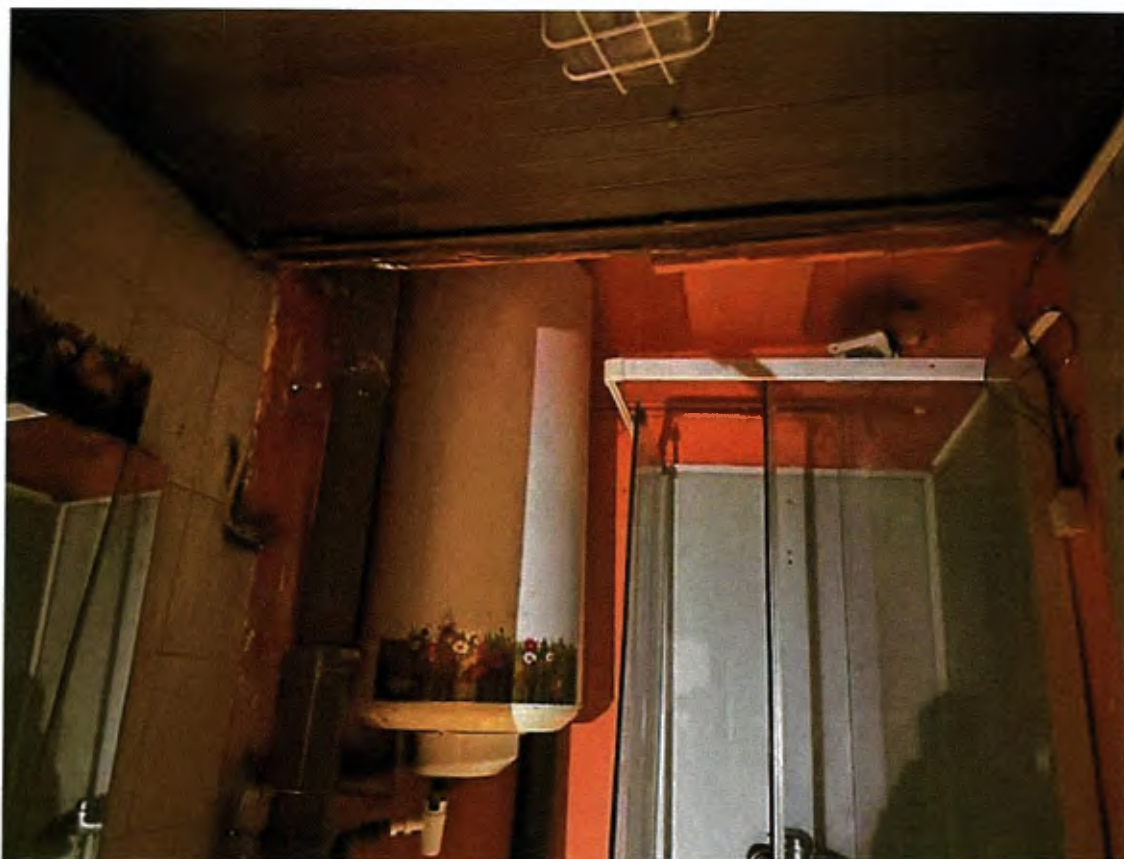


Cliché n°-019

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-020



Cliché n°-021

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Cliché n°-022



Cliché n°-023

Constaté par ProVjuris-Huissiers de Justice Associés



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8391MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8391MNL
Date du repérage : 13/12/2022
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **36-38, rue d'Orange**
Commune : **13003 MARSEILLE**
Section cadastrale **811 A, Parcelle(s)**
n° 50
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement au 1er étage arrière
droit, Bât. A, Lot numéro 8,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ..
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse : **Avocat**
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 8)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse : **35, cours Pierre Puget**
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2023**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **26,80 m² (vingt-six mètres carrés quatre-vingts)**

Fait à **MARSEILLE**, le **13/12/2022**

NASRATY Maxime



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8391MNL

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Séjour et coin cuisine	11,62	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	1,53	-	
Appartement - Chambre	7,62	-	
Appartement - Dressing	6,03	-	
Appartement - Mezzanine	-	8,30	
TOTAL	26,80	8,30	

Surface loi Carrez totale : 26,80 m² (vingt-six mètres carrés quatre-vingts)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1. ".../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

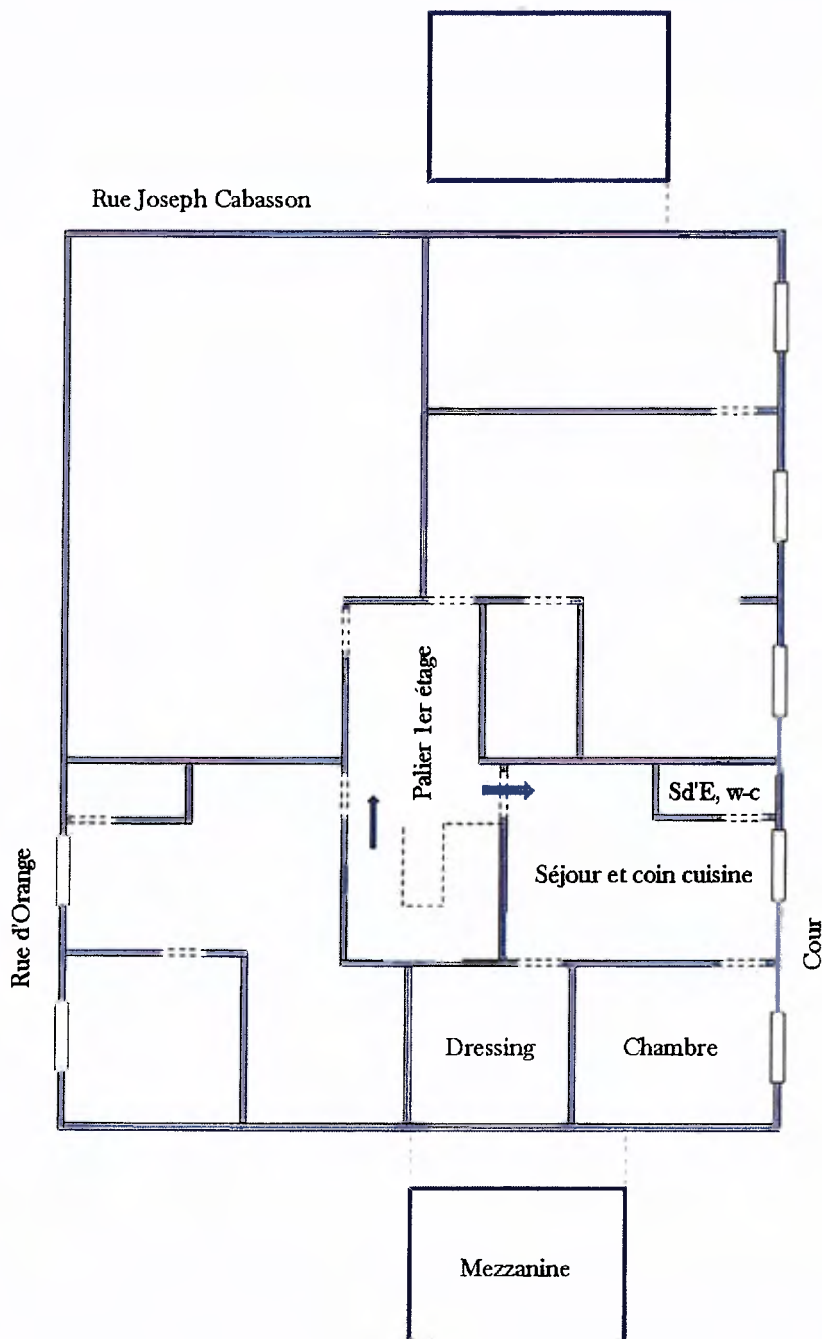


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8391MNL

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8392MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8392MNL
Date du repérage : 13/12/2022
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :**Bouches-du-Rhône**
Adresse :**36-38, rue d'Orange**
Commune :**13003 MARSEILLE**
**Section cadastrale 811 A, Parcelle(s)
n° 50**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement au 1er étage devant à
droite, Bât. A, Lot numéro 6,**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas
D'JOURNO**
Adresse :**Avocat
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE**

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 6)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :**NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise :**Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse :**35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE**
Numéro SIRET :**424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ...**ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité :**808108927 / 30/09/2023**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 26,11 m² (vingt-six mètres carrés onze)

Fait à **MARSEILLE**, le **13/12/2022**

NASRATY Maxime



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8392MNL

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Séjour et coin cuisine	11,05	-	
Appartement - Dressing	6,10	-	
Appartement - Chambre	7,36	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	1,60	-	
TOTAL	26,11	-	

Surface loi Carrez totale : 26,11 m² (vingt-six mètres carrés onze)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

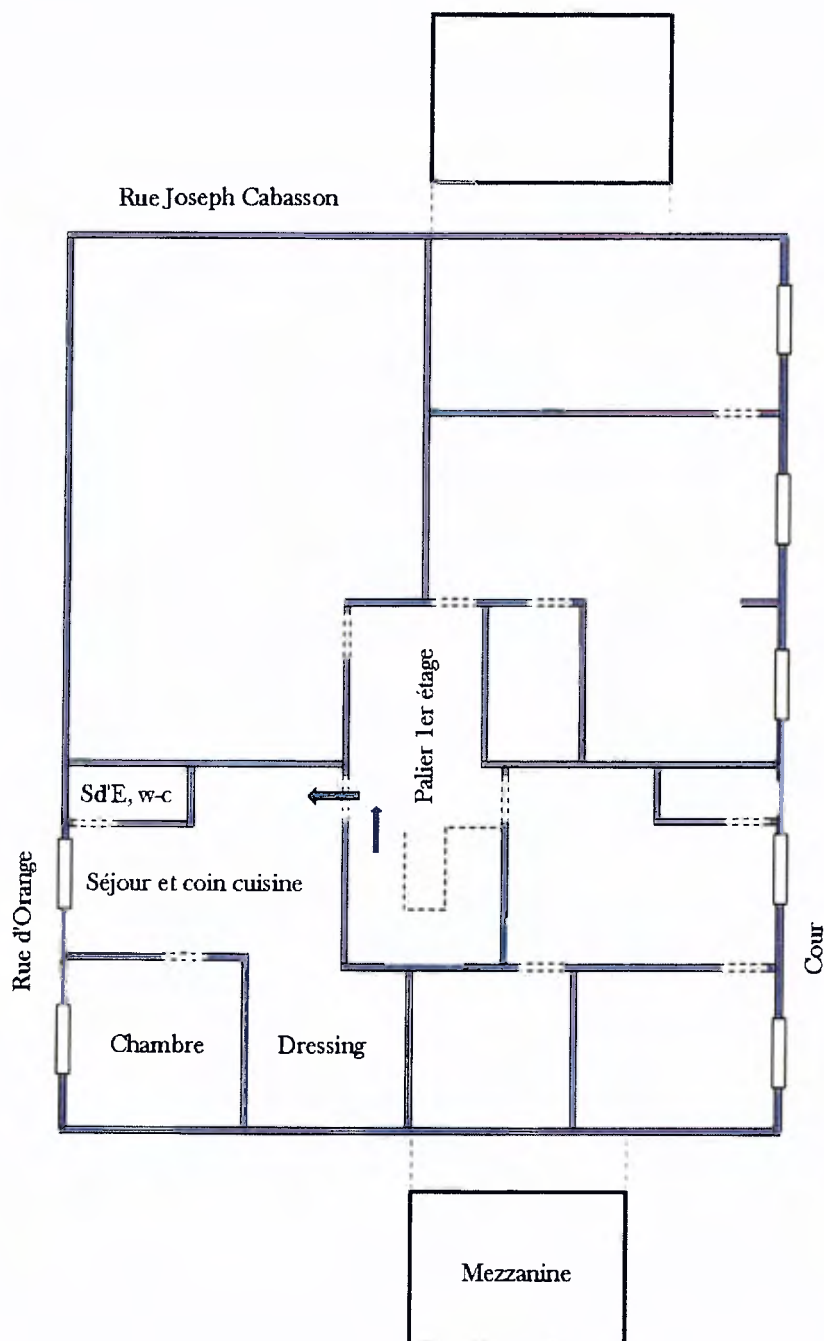


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8392MNL

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8393MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8393MNL
Date du repérage : 13/12/2022
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 36-38, rue d'Orange Commune : 13003 MARSEILLE Section cadastrale 811 A, Parcelle(s) n° 50 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Appartement au 1er étage arrière gauche, Bât. A, Lot numéro 7,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i>
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : PDG & ASSOCIES - Maître Thomas D'JOURNO Adresse : Avocat 43-45, rue Breteuil 13006 MARSEILLE	Repérage Périmètre de repérage : Parties privatives (Lot 7)
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : NASRATY Maxime Raison sociale et nom de l'entreprise : Cabinet Maxime NASRATY Adresse : 35, cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE Numéro SIRET : 424 418 754 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 808108927 / 30/09/2023	

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : 41,73 m² (quarante et un mètres carrés soixante-treize)

Fait à **MARSEILLE**, le **13/12/2022**

NASRATY Maxime



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8393MNL

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Séjour	15,95	-	
Appartement - Chambre	14,85	-	
Appartement - Cuisine	7,48	-	
Appartement - Salle de bains, w-c	3,45	-	
Appartement - Mezzanine	-	10,30	
TOTAL	41,73	10,30	

Surface loi Carrez totale : 41,73 m² (quarante et un mètres carrés soixante-treize)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1. ".../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

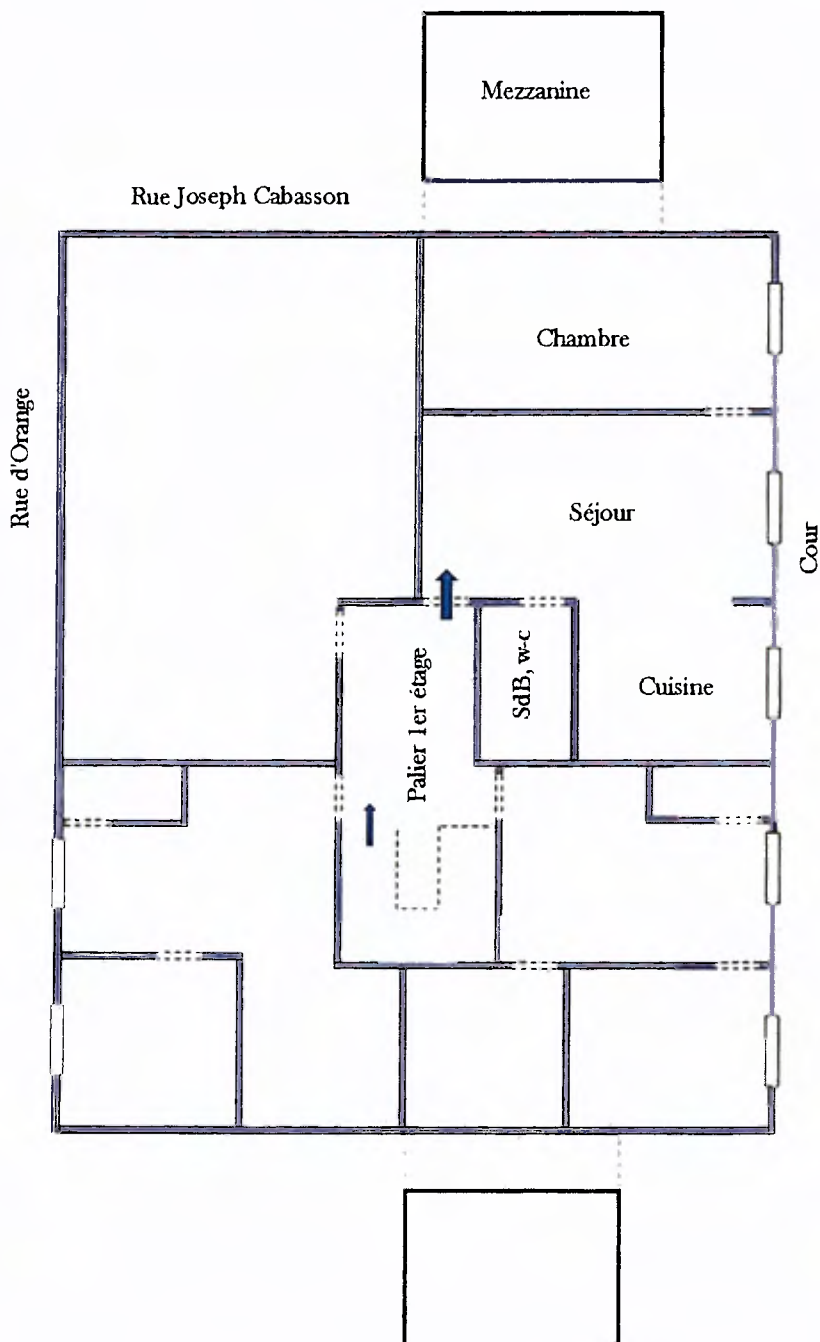


Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8393MNL

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8394MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8394MNL
Date du repérage : 13/12/2022
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **36-38, rue d'Orange**
Commune : **13003 MARSEILLE**
Section cadastrale **811 A, Parcelle(s)**
n° 50
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement au 1er étage gauche,
Bât. C, Lot numéro 37,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

1.
2.

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas**
D'JOURNO
Adresse : **Avocat**
43-45, rue Breteuil
13006 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 37)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse : **35, cours Pierre Puget**
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2023**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **46,57 m²** (quarante-six mètres carrés cinquante-sept)

Fait à **MARSEILLE**, le **13/12/2022**

NASRATY Maxime



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8394MNL

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	2,78	-	
Appartement - Chambre 1	14,69	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	17,15	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	2,90	-	
Appartement - Chambre 2	9,05	0,98	Hauteur < à 1,80m
TOTAL	46,57	0,98	

Surface loi Carrez totale : 46,57 m² (quarante-six mètres carrés cinquante-sept)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.



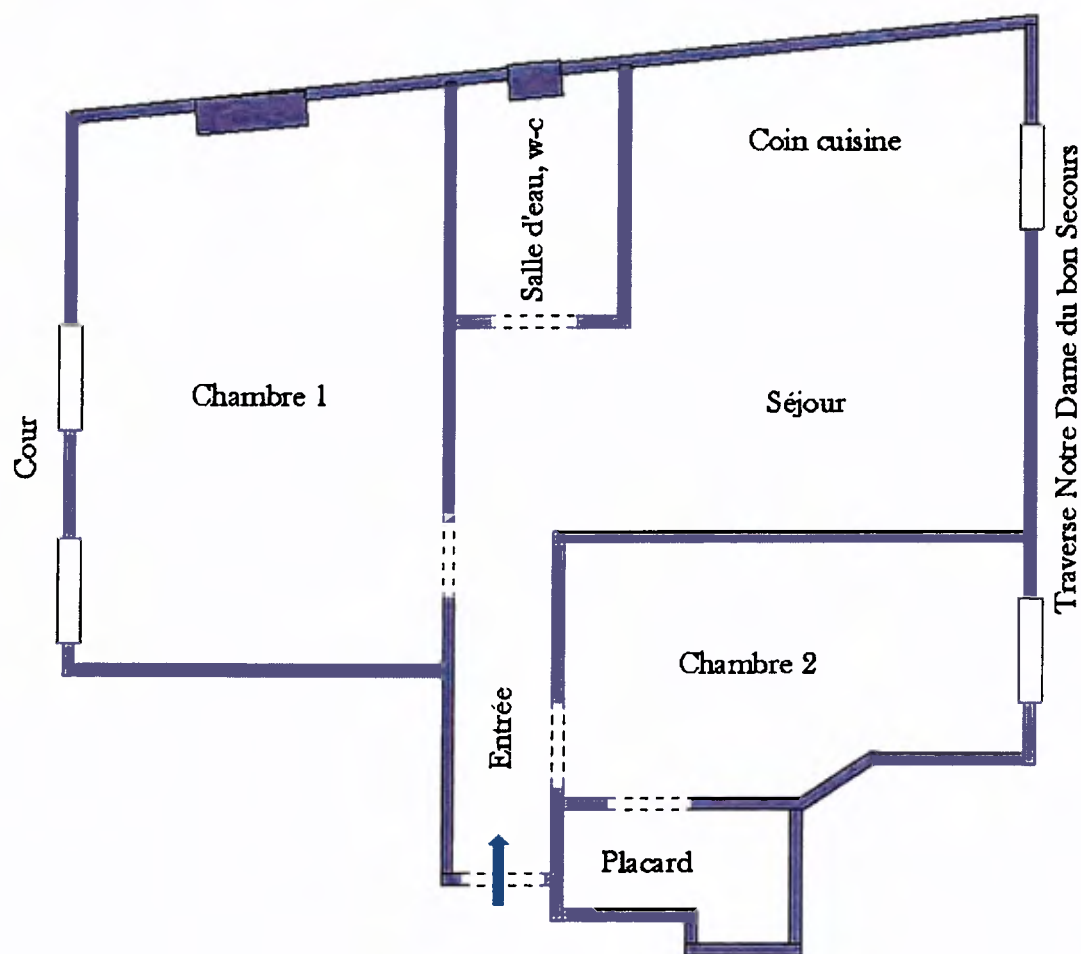
Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8394MNL

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.

Rue Joseph Cabasson



AUXITIME

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION À USAGE D'HABITATION Locaux vides

(Titre 1^{er} de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

(Conforme au Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement
à usage de résidence principale)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

d'une part,

Qui ne pourront ni céder, ni sous-louer, même à un membre de la famille, à titre gratuit ou onéreux, sous peine de résiliation de bail.
Les locataires se déclarent tous conjointement et solidairement responsables de l'intégralité du paiement des loyers de l'appartement, des charges et des indemnités qui pourraient être dues jusqu'à la remise effective des clés au bailleur. En cas de congé émanant de l'un d'entre eux, il demeurera conjointement et solidairement responsable avec ceux restant dans les lieux et ce dans les conditions prévues par la Loi. Les colocataires restant dans les lieux demeureront solidairement responsables du paiement de l'intégralité du loyer de l'appartement ainsi que des charges et des éventuelles indemnités.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »

d'autre part,

Page 1 sur 24

Paraphes :

C T 

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

1. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- **Localisation du logement** : 36, Rue d'Orange, 13003 MARSEILLE – 1^{er} étage – Bâtiment A
- **Type d'habitat** : Immeuble collectif (*Appartement*)
- **Régime juridique de l'immeuble** : Copropriété
- **Période de construction** (*exemples : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990*) : avant 1946
- **Surface habitable** (*telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation*) : **31,00 m²**
- **Nombre de pièces principales** : 2
- **Désignation** : Le sixième lot est constitué par partie du premier étage, bâtiment A. Il comprend : un appartement ayant son entrée 36, Rue d'Orange situé à droite sur le devant du bâtiment, composé d'une cuisine et d'une chambre. Il est éclairé par deux fenêtres ouvrant sur la Rue d'Orange et il est figuré par une teinte jaune sur le plan du premier étage dudit Bâtiment A, demeuré annexé audit règlement de copropriété.
Et les 62 / 3.000 èmes des parties communes générales.
Ce lot a l'usage commun avec tous les autres lots sans exceptions :
 - Du passage commun donnant l'accès à la cour intérieure du bâtiment C
 - De la cour intérieure elle-mêmeEt des quatre lieux d'aisance, du lavoir et du puits situé dans ladite cour.
Le Mandant déclare que ledit lot se compose actuellement d'une cuisine, d'une chambre, d'un séjour, une salle de bains avec water-closet et une mezzanine.
- **Autres parties du logement** (*grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.*) : néant
- **Éléments d'équipements du logement** (*cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.*) : Cuisine équipée d'un four, de plaques de cuisson, d'une hotte aspirante, d'un réfrigérateur- congélateur, d'un évier, de placards de rangements et d'une machine à laver.
- **Modalité de production de chauffage** : Individuel
- **Modalité de production d'eau chaude sanitaire** : Individuelle

B. Destination des locaux : À usage d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

☐ Parking(s) N° _____

Paraphes :

CT  

- ☐ Garage(s) N° _____
☐ Cave(s) N° _____
☐ Jardin privatif
☐ Autres (*précisez*) _____

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

- ☐ Garage à vélos ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux
☐ Local poubelles ☐ Laverie ☐ Gardiennage
☐ Autres (*précisez*) _____

E. Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

(Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.) ADSL

2. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

- **Date de prise d'effet du contrat** (*date de la remise des clés au locataire : 18/01/2017*) le 18/01/2017
- **Durée du contrat** : 3 ans sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire
- **Reconduction ou renouvellement du contrat**
 A son terme, à défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail sera tacitement reconduit pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale. 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 par une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif légitime et sérieux (*voir rubrique 3 de la notice d'information*).

3. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1/ Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer hors charges de (en toutes lettres) **530,00 € (CINQ CENT TRENTE EUROS)** (*Si le logement est situé à PARIS et qu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément*).

b) Si le logement est situé dans une zone tendue(*) où s'applique des modalités particulières de fixation du loyer, précisez : (*La liste des communes situées en zone tendue est disponible sur legifrance.gouv.fr)

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximal d'évolution des loyers à la relocation (*décret disponible sur legifrance.gouv.fr*) : Oui

- Si le logement est situé à Paris, le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral (*loyers de référence disponibles sur referidf.com*). Indiquez :

Montant du loyer de référence : _____ €/m²

Montant du loyer de référence majoré : _____ €/m²

Si un complément de loyer (**) est prévu, indiquez :

- le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré _____ €
- le montant du complément de loyer _____ €
- les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer _____

(**) (Voir rubrique 1.3.1.1. de la Notice d'information)

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire

- Montant du dernier loyer acquitté par le locataire précédent : _____ €
- Date de versement de ce loyer : _____
- Date de la dernière révision du loyer : _____

(Ces 3 mentions ne sont pas à remplir si le locataire précédent a quitté le logement depuis au moins dix-huit mois avant la signature du présent bail)

2/ Modalités de révision du loyer

- **Date de révision :** Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du contrat.
- **Date ou trimestre de référence de l'IRL (l'Indice de Référence des Loyers)**
 - L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat. Le dernier indice publié étant celui du 4^{ème} trimestre 2016, qui s'élève à 125,50.
 - A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

B. Charges récupérables

Modalités de règlement des charges récupérables

- Montant réel

En sus du loyer, le locataire rembourse au Bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret N° 87-713 (*voir rubrique 1.3.2. de la notice d'information*)

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (*en toutes lettres*) **40,00 € (QUARANTE EUROS)** payable en même temps que le loyer.

Une régularisation de ces charges doit être effectuée chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Le bailleur a réalisé les travaux d'économie d'énergie prévus à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans le logement ou les parties communes de l'immeuble, lui permettant de demander au locataire une contribution au titre des partages des économies de charges, en sus du loyer et des charges : Non

D. Assurance du logement

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du Bailleur (*Notice d'information rubrique 2.2.*).

E. Modalités de paiement

- Périodicité de paiement :

Le loyer et les charges sont payables mensuellement le 5 de chaque mois.

- Montant total dû à chaque échéance : **570,00 €**

Ce montant total se décompose de la façon suivante :

Loyer : **530,00 €**

Charges récupérables : **40,00 €**

Le cas échéant : contribution pour le partage des économies de charges : néant

En cas de colocation, le cas échéant : assurance récupérable pour le compte des colocataires : néant

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué (*) (Voir rubrique 1.3.1.3. de la notice d'information)

Sans objet

4. TRAVAUX

A. Si le logement est situé en zone tendue(*), précisez si le Bailleur a réalisé :

- **des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence** depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : Non

Si oui, précisez :

Montant des travaux _____ €

Nature des travaux _____

- **des travaux d'amélioration** au cours des six derniers mois : Non

Si oui, précisez :

Montant des travaux _____ €

Nature des travaux _____

Selon l'époque et le montant des travaux, le loyer des logements situés en zone tendue peut être réévalué dans les conditions prévues par décret (disponible sur legifrance.gouv.fr)

() (La liste des communes situées en zone tendue est disponible sur legifrance.gouv.fr)*

B. Le Bailleur prévoit de réaliser des travaux d'amélioration en cours de bail entraînant une majoration du loyer : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, indiquez :

- Nature des travaux : _____
- Modalités d'exécution : _____
- Délai de réalisation : _____
- Montant de la majoration du loyer : _____ €

Cette majoration de loyer n'est possible qu'à la suite de travaux d'amélioration, par exemple l'installation d'un ascenseur, et non à la suite de travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

C. Le locataire prévoit de réaliser des travaux en cours de bail et le Bailleur propose en contrepartie de lui consentir une diminution de loyer : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, indiquez :

- Nature des travaux : _____
- Montant du loyer minoré et durée de versement : _____
- En cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées : _____

5. GARANTIES

- Montant du dépôt de garantie
 - A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à UN MOIS de loyer principal, soit la somme de (en toutes lettres) : **530,00 € (CINQ CENT TRENTE EUROS)**.
 - Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.
- Délai et modalités de restitution du dépôt de garantie : **voir notice d'information rubrique 3.2.2.**

6. CLAUSE DE SOLIDARITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers, charges et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

7. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, ou encore à défaut de respecter

Paraphes :

CT



l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

8. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 253, 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.

Plafonds applicables :

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

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 € TTC / m² SHAB, soit 313,00 € TTC ;

Le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC / m² SHAB soit 93,00 € TTC ;

TOTAL : 406,00 € TTC

Remise commerciale : 256,00 € TTC

Montant des honoraires : 150,00 € TTC

2. Honoraires à la charge du locataire

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 € TTC / m² SHAB, soit 313,00 € TTC ;

Le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC / m² SHAB soit 93,00 € TTC ;

TOTAL : 406,00 € TTC

Remise commerciale : 256,00 € TTC

Montant des honoraires : 150,00 € TTC

8. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En cas de chaudière individuelle, le locataire s'engage à réaliser une maintenance de celle-ci au plus tard 12 mois après la dernière révision.

9. OBLIGATIONS DES PARTIES

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (*rubrique 2.2.*) et le Bailleur (*rubrique 2.1.*) :

- Le Locataire est également tenu :
 - de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables ;
 - si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.
- Le Bailleur est également tenu :
 - de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
 - si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.
- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (*rubrique 1.5.*), et de l'annexer au bail.
- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice explicative (*rubrique 3.1.*).

Pièces annexées au contrat

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- un constat amiante ;
- un état des risques naturels, miniers et technologiques lorsque l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité (*La liste des communes comprises dans ces zones est définie par arrêté préfectoral*) ;
- La notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs établie par l'arrêté du 29 mai 2015 ;
- Un état des lieux (*L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.*) ;
- Le cas échéant, le ou les actes de cautionnement ;
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location [*cette autorisation est requise uniquement dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)*] ;
- Le cas échéant, si le loyer a été déterminé à la suite d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué, le Bailleur annexe au contrat les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ;
- l'attestation d'assurance contre les risques locatifs que le locataire doit obligatoirement souscrire.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait au siège de la société Auxitime en 2 exemplaires originaux dont un remis au(x) preneur(s)
Le 18/01/2017

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé



LE PRENEUR

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

LE GARANT

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé,
reconnais avoir reçu un
exemplaire du présent bail pour
lequel je me porte caution par
acte séparé et annexé »

Notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

Selon l'arrêté du 29 mai 2015

Sommaire

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 œuvre 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 n° 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).

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 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.

o **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 n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 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.

CT

#

o **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 n° 96-1080 du 12 décembre 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 du logement :**

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 n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 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 clefs 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 n° 87-712 du 26 août 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.

- o **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.
- o **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.
- o **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

- o **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.

- o **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.
- o **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.
- o **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 facturé 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 4 000 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 œuvre 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 œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre 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 œuvre 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/CMSA 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 fixés 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 œuvre 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 30 000 € 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).

DE LOCATION

BAIL DE TROIS ANS

Soumis aux dispositions de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

CONTRAT

Entre les soussignés :

identifiée sous le n° _____, RCS _____, représentée
par _____, dûment habilité à cet effet par _____

Ci-après dénommé (e) (s) "Le Bailleur" d'une part.

*Réservé aux bailleurs
personnes physiques ou
sociétés civiles constituées
exclusivement entre
parents et alliés jusqu'au
4^{ème} degré inclus ou
indivision.

Il a été convenu et
arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue aux
clauses et conditions
ci-après énoncées
au locataire qui
accepte les lieux
ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES LIEUX

Adresse des locaux loués : N° 36 Bât. 1 et 2 Appt. 517 2
Rue DORVILLE
Ville NANTERRE Code Postal 92003

Zones d'exposition au bruit (Art. L147-5 du Code de l'urbanisme) : (1)

Dans le cas où les lieux loués se situent aux abords d'un aéroport civil ou militaire figurant sur une liste établie par arrêté ministériel le bailleur déclare que les lieux loués sont situés dans une zone de bruit : ☐ A ☐ B ☐ C

Zones de risques naturels et technologiques et/ou de sismicité (Art. L125-5 du Code de l'Environnement) : (1)

Les locaux sont situés :

● dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles : ☐ OUI ☐ NON

● dans une zone de sismicité définie par décret : ☐ OUI ☐ NON

Locaux et équipements d'usage privatif : (2)

NATURE : Appartement

Maison individuelle

SURFACE 42 m²
ou
VOLUME HABITABLE 42 m³

Composition des locaux loués : 1 chambre, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 séjour, 1 terrasse, 1 parking

Parties, équipements et accessoires d'usage communs : (1)

☐ Gardiennage ☐ Ascenseur ☐ Chauffage collect. ☒ Antenne TV collect. ☐ Garage
☒ Interphone ☐ Vide-ordures ☐ Eau chaude collect. ☐ Espace (s) vert (s) ☐ Cave

Destination des lieux : (2)

● à usage exclusif d'habitation principale, ☒

● à usage mixte, habitation principale et professionnel, pour la profession libérale de _____

Il est expressément interdit au locataire d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle.

DURÉE

Le contrat est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives à compter du 11/3/2013
qui prendra fin le 11/3/2016

LOYER ET CHARGES

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 5200 €
payable mensuellement et d'avance le 15 de chaque mois, par termes de libération
au bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire. Le premier paiement est fixé au 15/03/2013

JUSTIFICATION DU LOYER (1)

- ☒ I - Le montant du loyer a été librement fixé entre les parties.
☐ II - Le montant du loyer a été réévalué en application de l'article 17 c) de la loi.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

CLAUSES PARTICULIÈRES

Au cas de location à deux personnes au moins, les locataires s'engagent solidairement à l'exécution de toutes les conditions et obligations résultant du présent bail et ce, pendant toute la durée de celui-ci ainsi que, le cas échéant, pendant la durée de ses divers renouvellements ou des prorogations légales.

Parallèlement, ils déclarent se porter réciproquement caution solidaire les uns des autres, sans bénéfice de discussion ou de division, pour le cas de congé notifié au bailleur par l'un quelconque d'entre eux, même au cours d'un des baux renouvelés ou prorogés, car alors celui-là restera tenu solidairement envers le bailleur, jusqu'à l'échéance du bail en cours à la date du congé ou jusqu'à la résolution ou la résiliation dudit bail, de toutes les obligations et conditions mentionnées au présent contrat, sans qu'il puisse se prévaloir de l'acceptation de son congé par le bailleur comme étant une décharge de solidarité à son profit.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire verse au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de 520 EUR € représentant un mois de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives. Ce dépôt de garantie n'est pas révisable durant l'exécution du contrat ou de son renouvellement et ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, ces loyers ainsi que les charges devant toujours être acquittés régulièrement aux échéances convenues. Le dépôt de garantie sera restitué en fin de jouissance, sans intérêt, deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clefs, déduction faite de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au locataire.

PIÈCES ANNEXES

Sont annexés à l'exemplaire remis au locataire qui reconnaît les avoir reçus : ⁽²⁾

- l'état des lieux établi à l'occasion du présent bail,
- une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges,
- l'information sur les modalités de réception des services de télévision,
- l'état des risques naturels et technologiques majeurs prévu par l'article L.125-5 du Code de l'Environnement et le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 (se renseigner auprès de la Mairie ou de la Préfecture),
- le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- le constat de risque d'exposition au plomb obligatoire lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949,
- l'acte de caution solidaire, le cas échéant.

ATTENTION : VEUILLEZ SIGNER SÉPARÉMENT CHAQUE EXEMPLAIRE.

Fait à MARSEILLE Le 6/2/2018 En exemplaires dont un pour chacune des parties ; plus un pour l'enregistrement s'il est requ

LE BAILLEUR

Signature précédée de la mention
manuscrite "Lu et approuvé",

SCI de la Belle de Mai

36, rue d'Orange

13007 MARSEILLE

003 Marseille D 424 838 406

LE LOCATAIRE

Signature précédée de la mention
manuscrite "Lu et approuvé",

**CONTRAT DE LOCATION OU DE
COLOCATION À USAGE D'HABITATION
Locaux vides**

(Titre 1er de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

(Conforme au Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location
de logement à usage de résidence principale)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

;
(
;

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part,

Qui ne pourront ni céder, ni sous-louer, même à un membre de la famille, à titre gratuit ou onéreux, sous peine de résiliation de bail. Les locataires se déclarent tous conjointement et solidairement responsables de l'intégralité du paiement des loyers de l'appartement, des charges et des indemnités qui pourraient être dues jusqu'à la remise effective des clefs au bailleur. En cas de congé émanant de l'un d'entre eux, il demeurera conjointement et solidairement responsable avec ceux restant dans les lieux et ce dans les conditions prévues par la Loi. Les colocataires restant dans les lieux demeureront solidairement responsables du paiement de l'intégralité du loyer de l'appartement ainsi que des charges et des éventuelles indemnités.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR », d'autre part,

Le Locataire certifie l'exactitude de son état civil et de sa situation personnelle indiqués ci-dessus et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale au sens large du terme (divorce, mariage, concubinage, pacte civile de solidarité).

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et notamment sous celles relatives ci-après.

Article 1er – Description des locaux

1 – Adresse et descriptif des locaux donnés en location :

- **Localisation du logement :** 36, Rue d'Orange 13003 MARSEILLE R+1
- **Type d'habitat :** individuel
- **Régime juridique de l'immeuble :** Copropriété
- **Période de construction de l'immeuble** (*exemples : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990*) : avant 1946
- **Surface habitable (m²)** (*telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation*) : 26,69m²
- **Nombre de pièce(s) principale(s) :** 2 (DEUX)
- **Descriptif détaillé** (*nombre de pièces principales, type de pièces, balcon, terrasse, jardin, etc.*) : lot EDD n°8 (HUIT) : le huitième lot est constitué par partie du premier étage, bâtiment A, il comprend : un appartement ayant son entrée 36, Rue d'Orange, situé sur le derrière à droite dudit bâtiment, composé d'une cuisine et d'une chambre. Il est éclairé par 3 fenêtres ouvrant sur la cour intérieure et il est figuré par une teinte bleu sur le plan du premier étage dudit bâtiment A, demeuré annexé audit règlement de copropriété. Et les 62/3 000èmes indivis des parties communes générales. Ce lot a l'usage commun avec tous les autres lots sans exceptions :
 - du passage donnant l'accès à la cour intérieur du bâtiment C
 - de la cour intérieure elle-même
 - et des quatre lieux d'aisance, du lavoir et du puits situés dans ladite cour.
- **Accessoires du logement** (*garage, parking, cave, etc.*) :
 - ☐ Parking(s) n° :
 - ☐ Garage(s) n° :
 - ☐ Cave(s) n° :
 - ☐ Jardin privatif
 - ☐ Autre(s) (*préciser*) :
- **Descriptif des équipements privatifs du logement** (*chauffage, cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc*) : néant
- **Modalité de production du chauffage :** individuel
- **Modalité de production de l'eau chaude sanitaire :** individuel
- **Désignation des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication :** ADSL

2 – Notion de logement décent :

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire sans risque de porter atteinte à la sécurité physique ou la santé du locataire ; exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ; répondant à un critère de performance énergétique minimale ; doté d'équipements le rendant conforme à un usage d'habitation ; doté d'une surface habitable minimum (article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Le logement doit satisfaire aux conditions visées par le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, notamment à celles suivantes au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;
3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

En cas de colocation, il est également fait application de l'article 8-1, II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Article 2 – Date de prise d'effet et durée du contrat

- **Date de prise d'effet du contrat : 25/05/2021**
- **Durée du contrat :** Trois (3) ans sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire

Si le bailleur est une personne physique, si le bien est en indivision ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré, la durée minimale est de 3 ans. Si le bailleur est une personne morale, hormis le cas de la société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré, la durée ne peut être inférieure à 6 ans. La durée du bail peut être réduite à UN AN si un événement familial ou professionnel précis le justifie (événement qui doit être mentionné dans le bail avec indication de sa date de survenance).

- **Renouvellement du contrat :** A son terme, le contrat pourra faire l'objet d'un renouvellement avec réévaluation du montant du loyer dans les conditions prévues par l'article 17-2 de la loi : le Bailleur pourra proposer la réévaluation du loyer, ou le Locataire la diminution du loyer.

En cas de désaccord des parties ou en cas de défaut de réponse de l'autre partie sur le montant proposé, l'une ou l'autre des parties pourra saisir la Commission départementale de conciliation

dans les conditions de délai et de forme prévues par l'article 17-2, à savoir au moins six mois avant le terme du contrat pour le Bailleur et cinq mois pour le Locataire. A défaut d'accord constatée par la Commission, l'une ou l'autre des parties pourra saisir le juge avant le terme du contrat. Si le juge n'est pas saisi, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer. Si le loyer est fixé judiciairement, il sera réputé renouvelé pour la durée telle que définie à l'article 10 de la loi à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

- **Reconduction du contrat :** A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement faite par le Bailleur, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit de plein droit pour une durée de trois années si le Bailleur est une personne physique ou une personne morale visées à l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ou de six années si le bailleur est une personne morale.

Article 3 – Congé

1 - Congé émanant du Locataire :

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis de trois mois, courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à un mois, sous réserve d'en justifier dans le congé, si le local loué se situe dans une des zones visées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 (Zones tendues), en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi, de bénéfice du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé, d'un état de santé attesté par certificat médical justifiant un changement de domicile ou s'il s'est vu attribuer un logement défini à l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il est ici rappelé que, en cas de pluralité de Locataires, le congé délivré par un seul des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et accessoires conformément à la clause « solidarité – Indivisibilité » ci-après.

2 - Congé émanant du Bailleur :

Le congé délivré par le Bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois. Il doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le congé du Bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

reprise du local au bénéfice du Bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire, un des associés de la société civile familiale propriétaire,

vente du local, avec indication du prix et des conditions de la vente,

motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du Bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Tous les délais prévus aux articles ci-dessus courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise du courrier en main propre contre récépissé ou émargement.

Article 4 – Destination

Les lieux loués sont destinés à la résidence principale du Locataire, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit. La domiciliation du siège d'une entreprise commerciale n'est autorisée que dans les situations strictement prévues par les articles

L 123-10 et L 123-11-1 du Code de Commerce et sous réserve d'en informer préalablement le bailleur dans tous les cas.

Article 5 – Loyer

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de *(en chiffres et en lettres)* :
532,59 € (CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS ET CINQUANTE NEUF CENTIMES)

Par : chèque ou virement

Payable d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire, au plus tard le 5 de chaque mois

Il est ici précisé que le loyer est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation

Conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le Bailleur informe le Locataire du montant et de la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail, ainsi que de la dernière révision et du trimestre de référence :

- **Montant du dernier loyer acquitté par le locataire précédent : 526,51 €**
- **Date de versement de ce loyer : 27/01/2020**
- **Date de la dernière révision du loyer : 15/02/2021**

Une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges, lorsque le Bailleur a réalisé dans les parties privatives du logement ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économie 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 les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Article 6 – Révision

Le loyer sera révisé à chaque période annuelle sur la base de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat, soit : **celui du 1er trimestre 2021 qui s'élève à 130,69**

L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le Bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de la révision pour l'année écoulée. Si le Bailleur manifeste sa volonté d'appliquer la révision du loyer, cette révision prend effet à compter de sa demande.

Article 7 – Travaux

1. A la signature du bail :

Le Bailleur déclare n'avoir réalisé aucuns travaux dans le logement depuis son acquisition.

2. En cours de bail :

Le loyer pourra être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail, si le Bailleur et le Locataire décident conjointement de réaliser des travaux à la charge de l'une ou l'autre des parties. Un avenant au présent bail devra fixer cet accord qui déterminera la majoration ou la diminution de loyer applicable à la suite de la réalisation des travaux et les modalités. En ce qui concerne le Bailleur, il devra s'agir de travaux d'amélioration.

Article 8 – Charges

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. La

liste des charges récupérables ressort du décret n° 87-713 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

Si le bien dépend d'une copropriété, la quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble. Il est précisé que, en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à **40,00 € (QUARANTE EUROS)** payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes étant fait par le gestionnaire de l'immeuble et chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Les pièces justificatives desdites charges seront à la disposition du Locataire pendant un délai de 6 mois.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera exigible à première demande sur production du justificatif et pourra également faire l'objet d'une mensualisation à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Article 9 – Quittances et reçu

Lorsque le Locataire en fera la demande, le Bailleur lui transmettra une quittance, qui pourra être dématérialisée, gratuitement. Dans tous les cas où le Locataire effectuera un paiement partiel, le Bailleur lui délivrera un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le Locataire en distinguant le loyer, les charges et accessoires.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise d'une quittance.

Article 10 – Dépôt de garantie

A la signature des présentes, le Locataire verse au bailleur qui le reconnaît, la somme de *(en chiffres et en lettres)* : **532,59 € (CINQ CENT TRENTE DEUX EUROS ET CINQUANTE NEUF CENTIMES)** qui ne sera pas productive d'intérêts.

Le montant du dépôt de garantie correspond à un mois de loyer. Mais si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à un mois, aucun dépôt de garantie ne peut alors être prévu. Dans cette hypothèse, il conviendra d'adapter le contenu de la présente clause en indiquant qu'aucun dépôt de garantie n'est versé par le Locataire pour garantir l'exécution de ses obligations.

Le Bailleur pourra disposer comme il l'entend de cette somme qui sera restituée au Locataire dans le délai maximal d'un mois après la restitution des clés, dès lors que l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et, dans le cas contraire, dans un délai maximal de deux mois déduction faite des sommes qui pourraient être dues par lui au Bailleur, notamment pour réparations, remise en état ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Locataire. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10% du montant du loyer mensuel en principal, par mois de retard. Lorsque le local loué est soumis au statut de la copropriété, le bailleur pourra conserver une provision d'un montant ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

Article 11 – Conditions générales – Obligation des parties

1. Obligations du Bailleur

Le bailleur est obligé :

1° de remettre au locataire un logement décent au sens des articles 2, 3 et 4 du Décret précité n° 2002-120 du 30 janvier 2002,

2° de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi.

3° d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières.

4° d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués.

5° de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

6° en cas de mutation, de transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau bailleur, ainsi que, le cas échéant, ceux du mandataire.

2. Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des clauses et conditions suivantes, qu'il s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

1° Occuper les lieux loués et d'en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui.

2° Ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués ; ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

3° Notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de situation de famille ainsi que l'adoption d'un pacte civil de solidarité (PACS) avec indication de l'état civil du partenaire, pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement. En cas de divorce du locataire, il y aura solidarité entre lui et son conjoint pour le paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période antérieure à la date d'opposabilité aux tiers du jugement de divorce ainsi que pour le paiement des réparations locatives. En cas de PACS il sera fait application des dispositions de l'article 515-4 du Code civil. En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du contrat sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût serait à la charge de ceux à qui elle serait faite. La présente clause ne constitue en aucun cas une dérogation aux règles de continuation ou de transmission du contrat de location énoncées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui sont seules applicables.

4° Prendre à sa charge et d'exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, de maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre tels en fin de jouissance.

5° Ne pas faire supporter aux planchers de charges excessives.

6° Ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. À défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire et à ses frais ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts. Il devra également se conformer aux conditions prévues par l'article 7 – f) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour ce qui concerne les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

7° Faire ramoner les cheminées, conduits de fumée et d'aération à ses frais, par une entreprise qualifiée, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs et au moins une fois par

an et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière du chauffage central et le ou les chauffe-eau qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique à fûts de distribution. Procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble. Justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

8° Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Le Bailleur devra informer le Locataire avant le début des travaux, de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lesdits travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire.

9° Supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieurs et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, des télécommunications ou de tout autre service ainsi que la pose de tout appareil de comptage ; acquitter les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations, services, fluides ou autres, selon les indications de ses compteurs et relevés.

10° Répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.

11° Faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ses aménagements, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurances, et en justifier au bailleur, chaque année. A défaut, un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, le Bailleur pourra souscrire une assurance pour le compte du Locataire et lui le montant des primes par douzième dans les conditions prévues par l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L 112-1 du code des assurances.

12° Déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et en informer conjointement le bailleur tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

13° Ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou au fioul sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Ne pas obstruer les ventilations dans les pièces où elles existent. Veiller à la bonne aération du logement. Le locataire sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par condensation ou autre.

14° Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- a) ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- b) ne pouvoir faire passer les livraisons et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
- c) ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- d) ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice ;
- e) veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs ou son personnel ;
- f) n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau, n'apposer ni plaque ni écriteau dans les parties communes de l'immeuble ;
- g) n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal

ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Ne pouvoir détenir dans les lieux un chien appartenant à la première catégorie (chien d'attaque)

h) . Déclarer en mairie et en informer conjointement le bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance.

15° Donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic de la copropriété ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire moyennant avertissement préalable, sauf cas d'urgence.

16° Satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et en justifier au bailleur avant son départ des lieux.

17° En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, souffrir l'apposition d'écriteaux, laisser visiter les lieux pendant deux heures les jours ouvrables, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures.

18° Ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur. À la restitution des clés, il sera dressé un état lieux contradictoire entre les parties ou à défaut par huissier de justice comme il a été dit ci-dessus. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

Article 12 – Etats des lieux

Conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire est établi à la prise de possession ainsi que lors de la restitution des clefs par le Locataire.

Dans un délai de 10 jours à compter de son établissement, le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux.

Durant le premier mois de chauffe, le Locataire pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux est complété par les relevés des index pour chaque énergie en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou collective avec un comptage individuel.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, les parties en supporteront les frais par moitié. L'huissier devra avertir les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

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 apporte la preuve contraire ou si le Bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Article 13 – Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens, après une mise en demeure adressée au Locataire.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

Article 14 – Solidarité - Indivisibilité

Les Locataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail.

Le congé délivré par l'un des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du Locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date du congé ou jusqu'à son remplacement par un nouveau locataire. Le Locataire parti restera solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

Si les Locataires sont mariés, il y aura solidarité entre eux pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que pour les réparations locatives, jusqu'à la date d'opposabilité aux tiers du jugement de divorce. Si les locataires sont unis par un PACS, il est fait application des dispositions de l'article 515-4 du Code civil.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution, en général du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elles seront faites.

Article 15 – Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, deux mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges .

Le délai sera de un mois en cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue. 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.

Le présent contrat sera également résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation de jouissance paisible des lieux loués ou de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Article 16 – Dossier de Diagnostic technique

1. Situation de l'immeuble à l'égard du risque radon (articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement ; articles L. 1333-22 et R. 1333-29 du Code de la santé publique)

Le territoire national est divisé en 3 zones à potentiel radon définies au fonction des flux d'exhalation du radon des sols (Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français) :

- . zone 1 : zone à potentiel radon faible
- . zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
- . zone 3 : zone à potentiel radon significatif

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en zone : 1

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en dehors de zone à potentiel radon significatif.

2. Etat des servitudes risques et d'information sur les sols (articles L 125-5, L.125-6, L.125-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour, les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L.125-6, L.152-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe aux présentes l'état des servitudes risques et d'information sur les sols.*

3. Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).*

4. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi en date du remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation. Il est ici rappelé que le diagnostic énergétique n'a qu'une valeur informative.

5. Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)

Si l'immeuble a été construit après le 1^{er} janvier 1949 *: Le CREP n'est pas nécessaire car l'immeuble a été construit après le 1er janvier 1949.

Si l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949 *: Le Bailleur remet au Locataire un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé Publique, établi en date du et dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

6. Amiante

Si l'immeuble a été construit avant le 1^{er} juillet 1997* : L'immeuble dont dépend le logement, objet des présentes, ayant été construit avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L 1334-13 et R 1334-23 et suivants du Code de la santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, le Bailleur déclare qu'a été constitué un dossier technique sur la recherche, l'identification et l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties communes et les parties privatives constituant ledit logement.

Le Bailleur tient les résultats de contrôle à la disposition des occupants de l'immeuble et de certains agents administratifs. Il les communiquera à toute personne appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble, conformément à l'article R 1334-22 du Code de la santé Publique.

Le Bailleur déclare qu'il a en outre été constitué un dossier technique « amiante » au sens de l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique sur les parties communes de l'immeuble, tenu à la disposition des occupants de l'immeuble et de certains agents administratifs, par le syndic, qui les communiquera à toute personne appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble, conformément à l'article R 1334-28 du Code de la santé Publique. En outre, le Bailleur remet au Locataire la copie de la fiche récapitulative de ce dossier technique « Amiante » qui est annexé au présent bail après visa des Parties.

7. Installation de gaz et électricité (lorsque l'installation à plus de 15 ans ou, s'agissant du gaz, si le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans)

Un diagnostic électricité et un diagnostic gaz dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, sont annexés au dossier de diagnostic technique.

8. Information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble

Il est annexée au présent bail, une liste énumérant les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre optique etc...).

9. Détecteurs de fumée normalisés

Conformément à l'obligation édictée par la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, le Bailleur a procédé à l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé dans le logement.

Il appartient au Bailleur de s'assurer de son bon fonctionnement du dispositif lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Il appartient au Locataire de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif et de procéder à son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

10. Notice d'information

Une notice d'information relative aux droits et obligations des Locataires et des Bailleurs est annexée au présent bail.

Article 17 – Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des parties et à ses frais.

Article 18 – Frais et Honoraires

Suivant l'article 5-I de la loi du 6 juillet 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. »

Montant maximal des honoraires de visite du bien, de constitution de dossier et de rédaction d'acte à la charge du locataire suivant la localisation du bien, montant TTC par m² de surface habitable (*décret du 1er août 2014*) :

☒ Zone très tendue : 12€

☐ Zone tendue : 10€

☒ Autre zone : 8€

Montant maximal des honoraires d'établissement de l'état des lieux d'entrée à la charge du locataire, montant TTC par m² de surface habitable (*décret du 1er août 2014*) : 3€

Par conséquent, les honoraires du Mandataire se décomposeront comme suit :

1. Honoraires à la charge du bailleur

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :
 $26,69 \times 10 = 266,90 \text{ € TTC}$

Le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :
 $26,69 \times 3 = 80,07 \text{ € TTC}$

TOTAL BAILLEUR : 346,97 € TTC

REMISE COMMERCIALE : 196,97 € TTC

TOTAL BAILLEUR REMISE : 150,00 € TTC

2. Honoraires à la charge du locataire

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail :
 $26,69 \times 10 = 266,90 \text{ € TTC}$

Le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée :
 $26,69 \times 3 = 80,07 \text{ € TTC}$

TOTAL LOCATAIRE : 346,97 € TTC

REMISE COMMERCIALE : 196,97 € TTC

TOTAL LOCATAIRE REMISE : 150,00 € TTC

Article 19 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- le bailleur, en son domicile sus-indiqué ;
- le locataire, dans les lieux loués.

En cas de modification, chacune des parties devra en informer l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours. A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

Article 20 – Protection des données personnelles

Conformément à l'article L223-2 du Code de la consommation, lorsqu'un professionnel est amené à recueillir auprès d'un consommateur des données téléphoniques, il l'informe de son droit à s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique (liste « Bloctel »).

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat et concernant le locataire font l'objet d'un traitement informatique.

Le mandataire s'engage à traiter ces données personnelles dans le respect de la réglementation française et européenne sur la protection des données à caractère personnel (ci-après dénommée « la Réglementation sur la protection des données personnelles »), à savoir : la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés en vigueur (ci-après dénommée « la loi Informatique et Libertés »), ainsi que le Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 publié au Journal Officiel de l'Union Européenne le 4 mai 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données directement applicable à compter du 25 mai 2018.

Conformément à la Réglementation sur la protection des données personnelles, le locataire est informé que l'ensemble des informations qui lui sont demandées dans le cadre du présent contrat sont nécessaires à l'accomplissement des activités du mandataire.

Dans cette perspective, ces informations sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment prestataires travaux, syndic de copropriété, les établissements financiers concernés, les Offices notariaux qui participent aux actes, les partenaires juridiques, l'administration fiscale ...

Le traitement de ces données a pour base juridique l'exécution du présent contrat. Il est effectué exclusivement au sein de l'Union Européenne.

Le cas échéant, elles peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer au traitement de ces données.

Les personnes concernées disposent enfin du droit d'introduire toute réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES PAR LE PROPRIETAIRE AUPRES DU LOCATAIRE

Annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

- I. Ascenseurs et monte-charge.
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,
 - vérification annuelle des parachutes,
 - nettoyage annuel
 - de la cuvette,
 - du dessus de la cabine,
 - 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)
- aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes 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 des 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 L.35-5 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 moto-pompes 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 de chaufferies, 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 :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de 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 piézo-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) A l'électricité ;
 - b) 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 :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
 3. Entretien de propreté (frais de personnel).
- V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
1. Dépenses relatives :
 - a) A l'électricité ;
 - b) A l'essence et huile ;
 - c) 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.
 - 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'aisances ;
 - Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
 3. Elimination des rejets (frais de personnel).
- VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La 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 codée 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.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux,
- Diagnostic de Performance Energétique
- Notice concernant le dispositif de détection de fumées
- Fiche récapitulative du dossier « Amiante »
- Diagnostic électricité (si les locaux sont concernés)
- Diagnostic gaz (si les locaux sont concernés)
- Fiche d'information sur le risque Radon (si les locaux sont concernés)
- Notice d'information
- Constat des Risques d'Exposition au Plomb (si les locaux sont concernés),
- Etat des servitudes risques et d'information sur les sols OU arrêté préfectoral (suivant le cas),
- Déclaration écrite du bailleur concernant les sinistres catastrophe naturelle ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance (*s'il y a lieu*),
- Extrait du Règlement de Copropriété concernant les locaux loués (*si les locaux dépendent d'une copropriété*) concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chaque catégorie de charges
- Information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
- Acte de cautionnement séparé (*s'il y a lieu*),
- Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (*lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué*).

DOCUMENT EN 17 PAGES

Fait à : Marseille

Le :

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Mots rayés :

Lignes rayées :

LE BAILLEUR

*Signature précédée de la mention
manuscrite : « lu et approuvé »*

LE PRENEUR

*Signature précédée de la mention
manuscrite : « lu et approuvé »*

LE GARANT

*Signature précédée de la mention
manuscrite : « lu et approuvé reconnais
avoir reçu un exemplaire du présent
bail pour lequel je me porte caution par
acte séparé et annexé »*

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques



Frank-Antoine BANO

Signé électroniquement
le 25/05/2021 à 10h02 UTC

